

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare -
(Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Rubinului nr. 21-25

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Rubinului nr. 21-25 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 513584/1/8.05.2026, conex cu nr. 403789/1/18.03.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 513646/433/8.05.2026, conex cu nr. 404157/433/18.03.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Rubinului nr. 21-25, beneficiari: Sabadiș Emil-Viorel, Sabadiș Camelia, Rotund Alexandru-Laurențiu și Rotund Maria-Felicia;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 110 din 1.04.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 111 din 18.07.2025 și nr. 34 din 17.03.2026, 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, precum 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. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Rubinului nr. 21-25, beneficiari: Sabadiș Emil-Viorel, Sabadiș Camelia, Rotund Alexandru-Laurențiu și Rotund Maria-Felicia, pentru un teren în suprafață de 3704 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 307017, 301216 și 307018.

Documentația reglementează:

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite). Pe o parcelă poate fi realizată fie o locuință unifamilială, fie una semicolectivă, fie două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are o suprafață de cel puțin 800 mp.

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterrane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Hcornișă = maxim 8 m, Hmaxim = 12 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

pentru instituții de educație/învățământ: P.O.T max. = 25 %, C.U.T max. = 0.5;

- *retragerea față de aliniament:* minim 5 m față de strada Rubinului și str. Perlei, regularizate. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează direct din circulații publice. De regulă, pe parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 3 m. În situația construirii de locuințe semicolective, pe o parcelă pot fi prevăzute 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale separate, cu lățimea de maximum 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor este recomandată utilizarea pavimentelor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp; b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minim 2 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor menajere, pe 5 fracții.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Rubinului și străzii Perlei va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (cf. propunerii din Planșa U.5 - Proprietatea asupra terenurilor). Pe suprafața de teren necesară lărgirii amprizei străzii Rubinului vor fi prevăzute plantații de aliniament, minim 3 arbori cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „U.4 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 2 și Planșa U.5 - Proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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 P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF.LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA - P.U.Z. DE URBANIZARE - str. Rubinului nr. 21-25 (locuințe cu regim redus de înălțime)

**REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF.LEGII NR.350/2001
MODIFICATA SI ACTUALIZATA - P.U.Z. DE URBANIZARE - str. Rubinului nr. 21-
25 (locuințe cu regim redus de înălțime)"
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: **U.T.R. ULiu - Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Documentația actuală propune funcțiunea rezidențială Liu*. Regulamentul Unităților Teritoriale de Referință definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

Existent:

ULiu: Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Propus:

Liu* : - Zona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 375 din 21.02.2024: în scopul elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. S-a obținut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 110 din 01.04.2024 pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare – str. Rubinului nr. 21-25.

Conform avizului de oportunitate, se va reglementa o zonă pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, iar în vecinătatea amplasamentului a fost inițiat PUZ de urbanizare – str. Spicului – str. Perlei, în baza Avizului de oportunitate 139/2023, prin care vor fi reglementate și subzona de instituții și servicii publice sau de interes public și subzone verzi cu acces public nelimitat, care vor deservi și zona studiată în documentația de față.

C.F. Nr. 301216, Nr.CAD. 301216;
C.F. Nr. 307017, Nr.CAD. 307017;
C.F. Nr. 307018, Nr.CAD. 307018;
Suprafața teren reglementat = 3700,00 mp

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ATELIER SCHMIDT S.R.L.
str. Alexandru Odobescu 3A, Cluj-Napoca
C.U.I. RO 38416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0746 209 942 / 0745 697 768
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com



pag. 1 / 7



DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a asigura 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.

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.

2. Baza legală a elaborării

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

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

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. 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, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, 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 și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

UTR Liu*

Zona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual este rezidențial cu densitate mică (locuințe unifamiliale și locuințe semicolective cu maxim două unități locative), cu parcellar neomogen și cu regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase față de aliniament.

Caracterul propus este tot rezidențial cu densitate mică (locuințe unifamiliale și locuințe semicolective cu maxim două unități locative), cu regim de construire izolat pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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

Servituți de utilitate publică:

Se va dezmembra o suprafață de teren pentru lărgirea străzilor Rubinului și Perlei, conform planșelor PUZ, astfel încât să se asigure un profil minim de 9m.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

Pe o parcelă poate fi realizată fie o locuință unifamilială, fie una semicolectivă, fie două locuințe individuale în regim de construire izolat (dacă parcela are o suprafață de cel puțin 800 mp).

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 cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

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

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor

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

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

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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 5 m față de str. Rubinului și str. Perlei, regularizate.

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

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 m.
Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m.
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.
Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

ART. 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, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camera de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează direct din circulații publice.
De regulă pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățimea de maxim 3 m.
Pentru parcelele cu locuințe semicolective se pot prevedea 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale separate, cu lățimea de maximum 3 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 liberele sau manufacturiere:
②① minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
②① minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare
Alte activități - conform Anexei 2 PUG Cluj-Napoca

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de trei niveluri supraterrane. 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). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor 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 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor, pe 5 fracții.

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.

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

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

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM:

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim = 25%.

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

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM:

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi 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).

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Întocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Șef proiect,

Adina SCHMIDT

Membru R.U.R.



Cluj-Napoca, februarie 2025



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 199/2026 CUPRINDE 7 PAGINI

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

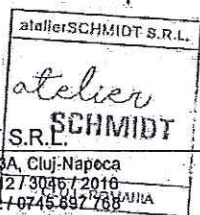
ATELIER SCHMIDT S.R.L.

str. Alexandru Odobescu 3A, Cluj-Napoca

C.U.I. RO 36416179 J27304672010

telefon: 0746 209 942 / 0745 892 768

e-mail: schmidt@arhitectura@gmail.com



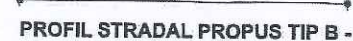
pag. 7 / 7

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA



S=3703.83mp P=248.19m 186 176



S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.
 arhitectură - design interior - urbanism
 C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016
 telefon: 0745 697768 / 0746 209942
 e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. și nu poate fi preluat, transmis sau reprodus, integral sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost eliberat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila societății în original, de culoare albastră. ©ATELIER SCHMIDT

Adresa: str. Rubinului, nr. 31, Cluj-Napoca
CF nr. 301216, Nr. Cad. 301216
CF nr. 307017, Nr. Cad. 307017
CF nr. 307018, Nr. Cad. 307018

	Limita zonei studiate
	Limita zonei reglementate
	Limita intravilan cf. PUG
	Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice
	Terenuri în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca
	Limite cadastrale a parcelelor vecine
	Limite cadastrale a parcelelor propuse
	Construcții existente în vecinătate
	Terenuri ce se vor ceda în vederea largirii străzilor

	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona studiată	3704	100,00
Zona reglementată	3704	100,00
Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice	3559	96,08
Terenuri ce se vor ceda în vederea lărgirii străzilor	145	3,92

[Signature]

P
E

Scara: 1:500	Denumirea planșei:
-----------------	--------------------

Nr. proiect:	211/47/2024
Faza:	PUZ
Plansa nr.:	U.5