

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
– zona str. Dealul Fânațelor
(parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – zona str. Dealul Fânațelor (parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime) - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 693362/1/30.07.2026, conex cu nr. 602332/1/15.06.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 693474/433/30.07.2026, conex cu nr. 602393/433/15.06.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – zona str. Dealul Fânațelor (parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime), beneficiari: S.C. Tardo Construct S.R.L., S.C. Atte Consulting S.R.L., S.C. Aet Invest Construct S.R.L., Țărmure Ovidiu Dan, Țărmure Raluca, Țărmure Mircea Dumitru și Țărmure Aurelia, pentru o suprafață de teren de 21.011 mp, imobile aflate în proprietate privată, identificate prin C.F. 344284 (nr. cad. 344284), nr. C.F. 344286 (nr. cad. 344286);

Reținând Avizul de oportunitate nr. 82 din 29.09.2025. și Avizele Arhitectului șef nr. 193 din 19.12.2025 și nr. 69 din 28.05.2026, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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. (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 – zona str. Dealul Fânațelor (parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime), beneficiari: S.C. Tardo Construct S.R.L., S.C. Atte Consulting S.R.L., S.C. Aet Invest Construct S.R.L., Țărmure Ovidiu Dan, Țărmure Raluca, Țărmure Mircea Dumitru și Țărmure Aurelia pentru parcele cu C.F. 344284 (nr. cad. 344284), nr. C.F. 344286 (nr. cad. 344286), aflate în proprietate privată.

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

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

(*parcelele 1-31 cf. Planșei „Reglementări urbanistice- zonificare”*)

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare și piscine;

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, (S)+P+E+M/R, D+P+R/M, Hcornișă = max. 8 m, H max.= 12 m;

- *indicatorii urbanistici* : P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi uneia dintre limitele laterale cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z (parcela 33), ce se desprinde din str. Dealul Fânațelor, stradă cu ampriză variabilă, cf. planșei

„Reglementări urbanistice- zonificare”. Pentru fiecare parcelă va fi prevăzut un singur acces pietonal și un singur acces auto, cu lățimea de maxim 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minim un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;

b) minim două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp.

Serviciile cu acces public (servicii de proximitate) – minim două locuri de parcare.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre 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 parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, pe 5 fracții, accesibil din spațiul public.

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

(*parcela 32 cf. Planșei „Reglementări urbanistice - zonificare”*)

- *funcțiunea predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public - funcțiuni administrative, cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E, D+P+E. H cornișă = maxim 12 m; se admit nivele parțiale (supante, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;

- *indicatorii urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural, respectiv fără a depăși P.O.T. max.= 60%, C.U.T. max.= 2,2;

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;

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

- *retragerea față de limita posterioară*: nu este cazul;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada propusă prin P.U.Z. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane sau supraterane, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

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

U.T.R. – S_Va* - subzonă spațiilor verzi cu acces public aferente arterelor de circulație

- *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, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- *înălțimea maximă admisă*: H maxim = 9 m, (D)+P+E;

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: minim 3 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul la subzona verde se realizează din străzi de interes local reglementate prin P.U.Z. 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;

- *indicatorii urbanistici*: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1;

Conform prevederilor din Avizul nr. 792226/446/22.10.2025 pentru P.U.Z. al Serviciului Siguranței circulației, implementarea investițiilor va fi realizată în două etape:

1. În prima etapă

- se vor întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea Autorizației de construire și execuția lucrărilor de amenajare și asfaltare a străzii propuse prin P.U.Z. (cu asigurarea razelor de viraj de 9 m), semnalizare rutieră orizontală și verticală, realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, inclusiv iluminat public. Proiectele întocmite vor respecta NP 051/2012, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală este obligatorie obținerea avizului Poliției rutiere.

- va fi realizată investiția de interes public (UTR S_Is*);

- va fi realizat un trotuar cu lățimea de 1,5 m, între strada Oașului și teritoriul reglementat prin P.U.Z., pentru a asigura o circulație pietonală adecvată la amplasament;

2. În a doua etapă se vor realiza construcțiile cu funcțiunea de locuire propuse (UTR Liu*) , după realizarea de către Municipality a pasajului rutier de la intersecția str. Oașului – Bd. Muncii-Fânațelor, dar nu mai târziu de 31.12.2028.

Spațiile verzi cu acces public (parcarea 35 și parcarea 36) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate până la recepția locuințelor.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela 33, parcela 34 va fi înscrisă în CF cu destinație de „drum”, aceasta fiind o rezervă de teren pentru asigurarea accesului la parcelele vecine (*în conformitate cu planșa Reglementări Urbanistice-Zonificare*).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa 03 - Plan Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă 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

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor planului urbanistic zonal - „P.U.Z. DE URBANIZARE - ZONA STR. DEALUL FANATELOR (PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME)”. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului reglementat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Suprafata studiata nu prezinta zone de patrimoniu natural protejat.

Suprafata studiata nu face parte dintr-o zona de protectie a formelor urbane si a patrimoniului arhitectural.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale. Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

2.3 Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul acestor reglementari privind zonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. In situatiile in care PUG prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat in urma modificarii limitei dintre proprietatea privata si domeniul public.

Conditile de amplasare a cladirilor pe parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Numarul si caracteristicile acceselor se vor conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii aflată pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

3.1.1. Caracterul existent:

Conform PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul care a generat PUZ este încadrat în UTR Uliu – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban și o porțiune neglijabilă în UTR TDA (care nu va face obiectul reglementării PUZ).

3.1.2. Caracterul propus:

Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, zonă de servicii publice sau de interes public.

Conform **Aviz de Oportunitate nr. 82/29.09.2025**, capitolul "Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin PUZ" mentioneaza ca "teritoriul de reglementat este delimitat de limita intravilanului în partea de nord-vest, nord-est și sud-est și limită UTR Uliu/PUZ în partea de sud-vest. Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Astfel în etapa 1 va fi reglementată o suprafață de aproximativ 2,1 ha. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. **Teritoriul de reglementat este format din doua parcele, identificate prin nr. cad 344284 și nr. cad. 344286.** Zona studiata cuprinde teritoriul de reglementat si vecinatatile adiacente.

Se propune urmatoarea zonificare:

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

- **S_Is*** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

UTR S_Va* – Subzona spații verzi publice aferente arterelor de circulație

Indici Urbanistici:

S teren (conf. C.F. 344284 și 344286) = 21 011.00 mp

SUPRAFETE ZONIFICARE				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
S teren studiată	21011.00	100	21011.00	100.0
S UTR ULiu	21011.00	100	0	0.0
S UTR Liu*	0	0	18668.56	88.85
S UTR S_Is*	0	0	2001.27	9.52
S UTR S_Va*	0	0	341.17	1.62

Dintre care:

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

POT max = 35.00 %;

CUT max = 0.9;

Regimul de înălțime propus: (S)+P+1E+M, (S) +P+1E+R, D+P+M, D+P+R

POT=35%

CUT=0.9

Hmax.=+12.00 m atic față de cota +0.00,

- Sc= 2 945.00 mp

UTR S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale:

P.O.T. maxim = 60%,

C.U.T. maxim = 2.2,

Regimul de înălțime propus: (S)+P+2E, D+P+E

POT=60%

CUT=2.2

Hmax.=+12.00 m atic față de cota +0.00,

- Sc= 1200.76 mp

UTR S_Va* – Subzona spatii verzi publice aferente arterelor de circulatie

POT max = 5%;

CUT max = 0.1;

Hmax.=+9.00 m atic fata de cota +0.00

Imobilele proiectate se incadreaza in :

CATEGORIA "C" de IMPORTANTA (conform HGR nr. 766/1997)

CLASA DE IMPORTANTA III- În conformitate cu STAS 10100/0-75

GRADUL DE REZISTENTA LA FOC III

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

U.T.R. Liur

4.1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe individuale, izolate si locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative pe parcelă și anexele acestora).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale)

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

Anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare și piscine.

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:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) 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

(g) 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: PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu pag. 3/8

(a) să se elaboreze un PUD 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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele vor îndeplini cumulative următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egal cu 12 m;

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 400.00 mp pentru locuințe individuale (unifamiliale) și mai mare sau egală cu 450.00 mp pentru locuințe semicolective. Pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6 m.

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

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

- retragerea față de limitele laterale de proprietate va fi de minim de 3 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 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;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z. (parcela 33), ce se desprinde din str. Dealul Fânațelor, stradă cu ampriză variabilă, cf. planșei „Reglementări urbanistice-zonificare.”

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale):

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri sau unitate locativa cu AU mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri sau unitate locativa cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minim două locuri de parcare

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane
(S)+P+E+M/R, D+P+R/M (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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

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 fălțuită pentru acoperișe 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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale 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 deșeurilor menajere, pe 5 fracții, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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 aliniment (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.

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

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
P.O.T. maxim = 35%;

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
C.U.T. maxim = 0,9;

4.2 Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate în afara zonei centrale

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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.

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, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, 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. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela destinată subzonei este parcela 32 cf. Planșei „Reglementări urbanistice- zonificare”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 6 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin decât 4,5 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.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcelă se realizează din strada propusă prin P.U.Z.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va organiza în interiorul parcelei.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv $(S)+P+2E$, $D+P+E$ (S – *subsol*, D – *demisol*, P – *parter*),

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice.

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

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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în 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

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:
P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși :
P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși :
C.U.T. maxim = 2.2;

U.T.R. S. Var

4.3 Subzona spații verzi publice aferente arterelor de circulație

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) spații verzi (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,
- (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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

minim 3 m,

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

minim 3 m,

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

minim 3 m,

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la subzona verde se realizează din străzi de interes local reglementate prin P.U.Z.

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 a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

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

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

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

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.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 5 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,1

Intocmit,

Arh. Mihai Rusu

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA NR. 550/2026

CUPRINDE UN NUMĂR DE 19 PAGINI

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 896 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000



19

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretar general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

