

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, prelungire strada Rozmarinului

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, prelungire strada Rozmarinului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 696064/1/31.07.2026, conex cu nr. 608076/1/17.06.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 696227/433/31.07.2026, conex cu nr. 608243/433/17.06.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, prelungire strada Rozmarinului, beneficiari: Muntean Ioan, Săvan Viorica Angela, Săvan Emil, Muntean Marius Liviu, Muntean Gavrilă, Muntean Viorel, Resteu Muntean Rozalia, Rad Viorel Ioan și Rad Delia;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 26 din 30.03.2026, Avizele Arhitectului șef nr. 49 din 1.04.2026 și nr. 80 din 12.06.2026, 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 și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.

Se aprobă P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, prelungire strada Rozmarinului, beneficiari: Muntean Ioan, Săvan Viorica Angela, Săvan Emil, Muntean Marius Liviu, Muntean Gavrilă, Muntean Viorel, Resteu Muntean Rozalia, Rad Viorel Ioan și Rad Delia, pe parcele aflate în proprietate privată, identificate cu nr. cad. 257521, nr. cad. 280393, nr. cad. 280394, nr. cad. 280397, nr. cad. 280392, nr. cad. 280399, nr. cad. 299030, nr. cad. 280395, nr. cad. 257519, nr. cad. 280398, nr. cad. 280396, nr. cad. 280003 și nr. cad. 280004.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 9661 mp pe bază de structură parcellară, respectiv 11 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (UTR Tr*)

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

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

- *regimul de construire*: deschis;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp.

Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială), fie două locuințe individuale, în funcție de suprafața parcelei. Dacă parcela construibilă are suprafața mai mică de 600 mp. se admite numai construirea unei locuințe individuale (unifamilială). Dacă parcela are suprafața mai mare sau egală cu 600 mp. se admite și construirea unei locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite) sau a două locuințe individuale în regim izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului

retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*:

P.O.T. max. = 35%, C.U.T max. = 0,9 ADC/mp pentru locuințe;

P.O.T. max. = 25%, C.U.T max. = 0,5 ADC/mp pentru instituții de educație/învățământ;

- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament. 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, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” (cu ampriză variabilă, între 6 m și 9 m, cf. planșei U.03- *Reglementări urbanistice*), stradă cu acces public nelimitat, ce asigură legătura între strada Rozmarinului și strada Minervei, iar accesul pe parcela 11 se realizează dintr-un drum de interes local;

Pentru parcelele cu locuințe individuale poate fi prevăzut un singur acces pietonal și un singur acces auto. Accesul carosabil va avea lățimea între 3 m și 6 m (pentru a permite parcare a două mașini una lângă alta).

Pentru parcelele cu locuințe semicolective (familiale), având unitățile locative alipite și pentru parcelele de colț (cu acces la două străzi) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă; accesul carosabil va avea lățimea între 3 m și 6 m (pentru a permite parcare a două mașini una lângă alta).

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;

Instituții de educație/învățământ: minim un loc de parcare la cinci persoane, dar nu mai puțin de două;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura 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 (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va* – Subzonă verde: scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *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, alimentație publică, grupuri sanitare;

- *indicatorii urbanistici* - P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 4 m, regim de înălțime P;

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

- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi);

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

U.T.R. Tr* – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- *funcțiunea predominantă*: circulație rutieră și pietonală, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;

- *condiții de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, indici urbanistici*: nu e cazul;

- *echiparea tehnico-edilitară*: în interiorul drumurilor vor fi amplasate elementele

infrastructurii edilitare, cu condiția dipunerii exclusiv în subteran.

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

Conform prevederilor Avizului nr. 579267/446/11.06.2026 al Serviciului Siguranța circulației emis pentru P.U.Z., intră în sarcina și cheltuiala investitorilor:

- modernizarea/asfaltarea rețelei stradale propuse din incinta P.U.Z.;
- dezmembrarea cu titlu de „drum” a suprafeței necesare lărgirii străzii Minervei din parcelele inițiale, conform plan vizat, inclusiv modernizarea/asfaltarea străzii, pe toată lungimea frontului la strada cuprinsă în P.U.Z.;
- se vor întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea Autorizației de Construire și execuția lucrărilor de: amenajare și asfaltare a străzilor propuse prin P.U.Z. și a străzii Minervei, semnalizare rutieră orizontală și verticală, pentru realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. Proiectele întocmite vor respecta NP 051/2012, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală este obligatorie obținerea avizului Poliției Rutiere.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Minervei (parcela 14), va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt). Anterior recepției construcțiilor propuse, aceasta va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa U.05 – Tipuri de proprietăți asupra terenurilor).

Rețeaua stradală propusă prin P.U.Z. (parcela 13 și parcela 15) și strada Minervei (pe tronsonul adiacent P.U.Z.) vor fi echipate edilitar și aduse la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Anterior recepției construcțiilor propuse, se va amenaja spațiul verde, cu acces public nelimitat (UTR S_Va*), în baza unui proiect de specialitate/autorizat (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban).

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.03 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa U.05 Tipuri de proprietăți asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 551/2026

REGULAMENTUL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, PRELUNGIRE STRADA ROZMARINULUI IN VEDEREA URBANIZARII

conf. Aviz de Oportunitate nr. 26/30.03.2026 si Aviz nr. 49/01.04.2026 și
nr. 80 din 12.06.2026 jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Rozmarinului FN

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al municipiului Cluj – Napoca.

Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea unitatii teritoriale de referinta studiate, respectiv UTR = **Liu*** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, **S_Va*** – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat si **Tr**-Subzona de circulatie rutiera si amenajari aferente .

2. Baza legala a elaborarii

Documentatia a fost solicitata în baza Certificatului de Urbanism nr: 1499/30.06.2023, avizului de oportunitate 26/30.03.2026 emis de Primaria Municipiului Cluj – Napoca si aviz arhitect sef nr. 49/01.04.2026 și nr. 80/12.06.2026.

3. Domeniul de aplicare

Amplasare, delimitare, suprafata zona reglementata in PUZ: Teritoriul reglementat este UTR Uliu delimitat de limita UTR Uliu in partea de nord – vest, terenuri cu destinatie agricola (UTR A) in partea de nord-est si zona rezidentiala (UTR Liu) in partea de sud-est si sud-vest.

Liu* - ZONA LOCUINTELOR CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECTIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca si cuprinde zona de reglementat si parcele cu fond construit, fiind delimitata de limita UTR Uliu in partea de nord – vest, terenuri cu destinatie agricola (UTR A) in partea de nord-est si zona rezidentiala (UTR Liu) in partea de sud-est si sud-vest.

A. CONDITIONĂRI PRIMARE

--

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

Parcelele din UTR Liu* propus nu sunt grevate de servituți de utilitate publică.

Prezentul PUZ reglementeaza modul de constituirea si realizare a rețelei stradale (străzile



A,B și zona necesare pentru asigurarea profilului de 9 m la strada Minerva- parcelele necesare largirii strazii Minerva vor fi transferate cu titlu gratuit in domeniul public).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL CU ACCES PUBLIC

--

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Locuinte individuale (unifamiliale) si familiale (semicolective/doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau alipite) si anexele acestora- garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine;

-regim de construire : deschis;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Servicii cu acces public (servicii de proximitate)

Instituții de educație / învățământ

Echipare tehnico-edilitara

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

--

SECȚIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Suprafata minima a parcelei construibile este de 400 mp.

Pe o pacela se poate construi fie o locuinta individuala (unifamiliala), fie una semicolectiva (familiala), fie doua locuinte individuale, in functie de suprafata parcelei. Daca parcela construibila are suprafata mai mica de 600 mp se admite numai construirea unei locuinte individuale (unifamiliala). Daca parcela are suprafata mai mare sau egala cu 600 mp se admite si construirea unei locuinte semicolective (familiale), cu doua unitati locative (unitati suprapuse sau alipite) sau a doua locuinte individuale in regim izolat.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-*retragere fata de limitele laterale*: minim 3m. 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 2,80 m.

-*retragere fata de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioara.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE



Accesul pe parcele se realizeaza din strada "A" (cu ampriza variabila, între 6 m si 9 m, cf. plansei U.03-Reglementari urbanistice), strada cu acces public nelimitat, ce asigura legatura între strada Rozmarinului si strada Minervei, iar accesul pe parcela 11 se realizeaza dintr-un drum de interes local.

Pentru parcelele cu locuinte individuale se poate prevedea un singur acces pietonal si un singur acces auto. Accesul carosabil va avea latimea între 3m si 6m (pentru a permite parcare a doua masini una langa alta).

Pentru parcelele cu locuinte semicolective (familiale), avand unitatile locative alipite si pentru parcelele de colt (cu acces la doua strazi) se admite realizarea a doua accese auto si doua accese pietonale pe parcela; Accesul carosabil va avea latimea între 3m si 6m (pentru a permite parcare a doua masini una langa alta).

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor:

Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare ;

Instituții de educație / învățământ : minim 1 loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de doua;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (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 egala cu 1,8 m față de planul fatadei spre strada/spațial public.

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.

ARTICOLUL 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.

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII 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).

ARTICOLUL 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.

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.

SECȚIUNEA IV : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% pentru locuințe

POT maxim = 25% pentru Instituții de educație / învățământ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuințe

CUT maxim = 0,5 ADC/mp pentru Instituții de educație / învățământ

S Va* - SUBZONA VERDE – SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

-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, alimentație publică, grupuri sanitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE



--

SECȚIUNEA III : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

--

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragere fata de aliniament: minim 3m;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere fata de limitele laterale si posterioara: minim 3m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

--

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

Accesul la subzona verde se realizeaza din strada : "A" propusa prin PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisă Hcornisa- maxim 4 m, regim de înălțime P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

--

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

--

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

--

SECȚIUNEA IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



Tr*- ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

SECTIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde drumurile noi propuse.

SECTIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Circulatie rutiera si pietonala, iluminat public, semnalizare si orientare rutiera.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

--

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

--

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu e cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

--

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

--

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

--

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

--

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

--

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

--

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

--

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

In interiorul drumurilor vor fi amplasate in subteran elementele infrastructurii edilitare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

--

SECȚIUNEA IV : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

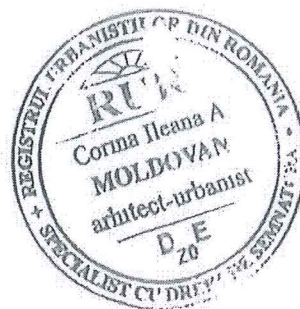
Nu e cazul.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul.

Intocmit: Arh. Urb. Corina Moldovan

Mircea Mnteanu



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 551/2026 CUPRINDE 7 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
JR. AURORA ROȘCA

ULiu / PUZ

ULiu / PUZ

Liu

Liu *

ULiu / PUZ

Liu *

S Va *

Liu *

ULiu / PUZ

Liu

Hmax.=12m

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 551/2026

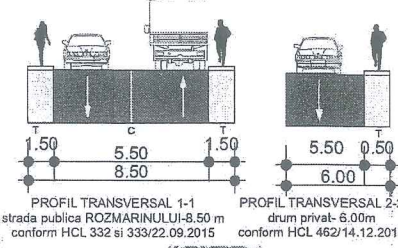
LEGENDA

- Limita UTR
- Limita zona reglementata - S teren = 9174.00 mp
- Zona studiata prin prezenta documentale - intreg UTR ULiu/PUZ
- Limita parcele propuse
- Limite parcele existente
- Retragere minima fata de aliniament
- Drumuri publice
- Drumuri private
- Parcele construite la care nu se intervine, parcele construite, si drumuri reglementate prin documentatii urbanistice anterioare, aprobate cu HCL, se iau ca atare
- Construcții existente la care nu se intervine - locuinte
- Zona construabila
- Teren proprietate privata cu destinatia de drum - se va transfera cu titlu gratuit pt largire Str. Minerva

ZONIFICARE

UTR propus

- Liu *** Zona de locuinte cu regim redus de inaltime
POT maxim = 35% pentru locuinte
POT maxim = 25% pentru Instituii de educatie / invatamant
- CUT maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuinte
CUT maxim = 0,5 ADC/mp pentru Instituii de educatie / invatamant
- Inaltimea maxima admisa: trei niveluri supraterrane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
- S Va *** Subzona verde cu acces public nelimitat - parc
POT maxim admis = 5% CUT maxim admis = 0.1
(numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip)
Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 4 m si respectiv P
- Tr** Subzona cai de circulatie rutiera



strada publica ROZMARINULUI-8.50 m
conform HCL 332 si 333/22.09.2015

drum privat-6.00m
conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

conform HCL 332 si 333/22.09.2015

conform HCL 462/14.12.2012

P.U.Z. dezvoltare rezidentiala, prelungire strada Rozmarinului LISTA DE SEMNATURI			
NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETAR	SUPRAFATA
1	257521	SAVAN VIOERICA ANGELA cas. cu SAVAN EMIL	700.00
2	280004	MUNTEAN IOAN	1250.00
3	280394	MUNTEAN MARIUS-LIVU	2128.00
4	280395	RESTEU-MUNTEAN ROZALIA	1311.00
5	280396	MUNTEAN GAVRILA MUNTEAN IOAN MUNTEAN VIOREL RESTEU-MUNTEAN ROZALIA MUNTEAN MARIUS-LIVU	1426.00
6	280397	MUNTEAN GAVRILA MUNTEAN IOAN MUNTEAN VIOREL RESTEU-MUNTEAN ROZALIA MUNTEAN MARIUS-LIVU	66.00
7	280399	RESTEU-MUNTEAN ROZALIA RAD VIOREL-IOAN si soția RAD DELIA SAVAN VIOERICA ANGELA cas. cu SAVAN EMIL	1317.00
8	257519	MUNTEAN GAVRILA MUNTEAN IOAN RESTEU-MUNTEAN ROZALIA MUNTEAN MARIUS-LIVU	156.00
9	280005	MUNTEAN GAVRILA MUNTEAN IOAN RESTEU-MUNTEAN ROZALIA MUNTEAN MARIUS-LIVU	96.00
10	280392	MUNTEAN GAVRILA MUNTEAN IOAN RESTEU-MUNTEAN ROZALIA MUNTEAN MARIUS-LIVU	377.00
11	280393	MUNTEAN IOAN MUNTEAN GAVRILA MUNTEAN IOAN RESTEU-MUNTEAN ROZALIA MUNTEAN MARIUS-LIVU RAD VIOREL-IOAN si soția RAD DELIA	268.00
12	280398	MUNTEAN GAVRILA MUNTEAN IOAN RESTEU-MUNTEAN ROZALIA MUNTEAN MARIUS-LIVU	487.00
13	299030	si soția RAD DELIA	79.00
SUPRAFATA TERENURI REGLEMENTATE			9661.00
SUPRAFATA TOTALA TERENURI CU DESTINATIA DRUM			1463.00

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Liu
Hmax.=12m

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 551/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ



BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
1. ULiu	Zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcal de tip urban	9661	100	---	---
2. Liu *	Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcal de tip urban	---	---	6117,00	63,65
3. S Va *	Subzona verde - gradina, parc cu acces public min.10% din srafata terenurilor reglementate, ce nu sunt drumuri SUBZONA CAI CIRCULATIE - Teren proprietate privata a beneficiarului care se dezmembreaza cu destinatia drum	---	---	1000,00	10,35
4. Tr	Subzona cai de circulatie rutiera	---	---	2544,00	26,00
TOTAL PARCELE REGLEMENTATE PRIN PREZENTUL PUZ		9661,00	100	9661,00	100
Parcela reglementata anterior, care se iau ca atare S teren = 4658 mp					
PROIECTANT GENERAL: s.c.Arhidom S.R.L. PR. SPECIALITATE URBANISM: Beneficiar: Muntean Ioan					
Cluj-Napoca, Str. Mădărașului, nr. 19C Cluj-Napoca, Str. Alexandru Văduva, bl. Iona 8, et. Cluj e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com					
SEF PROIECT arh.urb. Corina Moldovan					
PROIECTAT arh.urb. Mircea Munteanu					
DESENAT arh.urb. Corina Moldovan					
Data: 10.2018 Scara: 1:500, 1:1.08					
P.U.Z. dezvoltare rezidentiala, prelungire strada Rozmarinului					
Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Rozmarinului					
REGLEMENTARI URBANISTICE					
Nr. pr: 37/2017 Faza: PUZ U.03					

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 551/2026

LEGENDA

- Limita UTR
- Limita zona reglementata - S teren = 9174.00 mp
- • • Zona studiata prin prezenta documentaie - intreg UTR ULiu
- Limita parcele propuse
- Limite parcele existente
- Retrageri minima fata de aliniament

ZONIFICARE

ULiu/PUZ Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban

Liu* Zona de locuinte cu regim redus de inaltime
 POT maxim = 35% pentru locuinte
 POT maxim = 25% pentru Institutii de educatie / invatamant

CUT maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuinte
 CUT maxim = 0,5 ADC/mp pentru Institutii de educatie / invatamant
 Inaltimea maxima admisa: trei niveluri supraterrane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

S Va Subzona verde cu acces public nelimitat - parc
 POT maxim admis = 5% CUT maxim admis = 0.1
 (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip)
 Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 4 m si respectiv P

Tr Subzona cai de circulatie rutiera

ARHITECT SEF,
 DANIEL POP



CIRCULATIA TERENULUI

- Teren proprietate publica - STRAZI
- Teren proprietate privata
- Teren proprietate privata se va dezmembra cu destinatia drum - ramane in proprietate privata
- Teren proprietate privata cu destinatia de drum - se va transfera cu titlu gratuit pt largire Str. Minerva

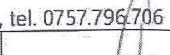


ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 551/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
 JR. AURORA ROȘCA



PROIECTANT GENERAL: S.C. Arhidom S.R.L.			BENEFICIAR: MUNTEANU IOAN s.a.			
PROIECTANT URBANISM:			P.U.Z. dezvoltare rezidentiala, prelungire strada Rozmarinului			
Cluj-Napoca str.Alexandru Vlahuta, bloc Lama B, tel. 0757.796.706			jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, zona Borhanci, str. Rozmarinului FN			
SEF PROIECT	arh. urb. Corina Moldovan		Data:	TIPURI DE PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR		Nr. pr:
PROIECTAT	arh. urb. Mircea Munteanu		05.2024			37/2017
PROIECTAT	arh. Mihai Paun		Scara:			Faza:
			1:1000		PUZ	U.05