

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Voroneț - latura vestică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voroneț - latura vestică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 696090/1/31.07.2026, conex cu nr. 605722/1/16.06.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 696306/433/31.07.2026, conex cu nr. 605771/433/16.06.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voroneț - latura vestică, beneficiari: Mitre Diana, Mitre Viorel, Mitre Ioana și S.C. Matex S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 212 din 14.11.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 18 din 16.02.2026, 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. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voroneț - latura vestică, beneficiari: Mitre Diana, Mitre Viorel, Mitre Ioana și S.C. Matex S.R.L., pe parcelele identificate cu nr. cad. 301413, nr. cad. 302733, nr. cad. 302734, nr. cad. 322112, nr. cad. 322095, aflate în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației unui teren de 6838 mp, din zonă de activități economice în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu subzonă verde și stabilirea de reglementări specifice, în vederea parcelării și construirii, după cum urmează:

U.T.R. Liu* – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

(parcelele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, cf. Planșei „Reglementări urbanistice”)

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

– *regimul de construire*: izolat sau cuplat;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+D+P+M, S+D+P+R, S+P+E+R, S+P+E+M. Hcornișă = maxim 8 m, H max.= 12 m. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată;

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

– *amplasarea față de aliniament*: clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de aliniament. Garajele se vor retrace cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Prin excepție, pentru parcela 10 este permisă amplasarea garajului pe aliniament.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce

contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp, a amenajărilor exterioare, terase, scări, pergole, piscine exterioare – neacoperite, plantații. Parcelele 1, 2 și 10 vor respecta retragerile din *Planșa Reglementări Urbanistice*;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat pe o limită laterală, cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor; 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. Pentru amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate;

– *retragerea față de limitele posterioare*: minim 6 m;

– *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z. prevăzută cu loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Voroneț. Pentru parcelele 1 și 2 accesul va fi realizat din str. Voroneț. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 6 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: locuințe individuale sau semicolective, izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru unitățile locative cu A.U. mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru unitățile locative cu A.U. mai mare de 100 mp;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire/construcție. 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/construcției (eventual integrat în împrejmuire sau organizat la nivelul subsolului/demisolului) destinat colectării deșeurilor menajere.

U.T.R. S_Va* – Subzonă Verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

– (parcela 11 cf. Planșei „Reglementări urbanistice”)

– *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule componente ale amenajării peisagere, inclusiv lucrări edilitare;

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

– *înălțimea maximă admisă*: 4 m, P;

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

– *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Voroneț. Se va prevedea acces pietonal de serviciu. Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare, ca imagine, aleilor din agregate compactate;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi;

– *echiparea tehnico-edilitară*: se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

1. Suprafața de teren necesară modernizării străzii Voroneț (cf. *Planșei U.03-Reglementări urbanistice*), inclusiv pentru amenajarea unei stații pentru transportul în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură.

2. Suprafața de teren aferentă subzonei verzi cu acces public nelimitat (parcela 11 cf. *Planșei U.03- Reglementări urbanistice*) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă

în CF cu destinația de „alei și spații verzi”.

3. Vor fi realizate elementele de infrastructură, în vederea asigurării stabilității versantului și consolidării amplasamentului, în baza unui proiect autorizat, cu respectarea NP 126-2010 și alte acte normative incidente, precum și a concluziilor geotehnice.

4. Strada nou propusă prin P.U.Z. (*parcela 12 cf. Planșei U.03 - Reglementări urbanistice*) va fi înscrisă în CF cu destinația de „drum”, echipată edilitar și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat. Amenajarea accesului auto intră în grija și sarcina investitorului și se va realiza cu respectarea NP 051/2012, fără modificarea cotei trotuarului existent. Strada va avea acces public nelimitat.

Anterior recepției construcțiilor: va fi amenajată subzona verde cu acces public nelimitat (S_Va*) în baza unui proiect autorizat (plantații înalte, medii, joase, mobilier urban etc.).

Strada nou propusă prin P.U.Z. (*parcela 12*), suprafața de teren necesară modernizării străzii Voroneț și subzona verde cu acces public nelimitat (*parcela 11*), vor fi amenajate și întreținute de către beneficiari, până la transferul acestora în domeniul public, odată cu strada Voroneț.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U-03 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa U-05 Plan circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 7 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. 554/2026

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STR. VORONEȚ, LATURA VESTICĂ, CLUJ-NAPOCA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Terenul propus spre reglementare se află pe str. Voroneț, pe un versant cu orientare sudică.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective cu maxim două unități locative și anexele acestora, dispuse în regim izolat sau cuplat.

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, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

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, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parcelelor aflate la limita de UTR;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp.
- (e) suprafața va fi mai mare sau egală cu 450 mp pentru amplasarea locuințelor semicolective cu maxim două unități locative.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage minim 3 m față de aliniament.



Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism, excepție face parcela 10 pentru care este permisă amplasarea garajului pe aliniament.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp, a amenajărilor exterioare, terase, scări, pergole, piscine exterioare – neacoperite, plantații. Parcelele 1, 2 și 10 vor respecta retragerile din *Planșa Reglementări Urbanistice*.

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

- a) construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.
- b) construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat pe o limită laterală de proprietate cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor.
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m. Pentru amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate.
- d) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m.
- e) Parcelele de colț nu au limită posterioară de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va realiza prin intermediul străzii nou propuse, prevăzută cu loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Voroneț. Parcelele 1 și 2 accesul auto și pietonal se va realiza din str. Voroneț.

Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 6 m.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale sau semicolective, izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru unitățile locative cu AU mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru unitățile locative cu AU mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+D+P+M, S+D+P+R, S+P+E+R, S+P+E+M (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, R – etaj 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. La stabilirea regimului de înălțime s-a luat în calcul panta pronunțată a terenului.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.



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. Acoperişurile 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 acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade și/sau placaje din piatră/cărămidă/lem/hpl etc.

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire/construcție.

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 / construcției (eventual integrat în împrejmuire sau organizat la nivelul subsolului/demisolului) destinat colectării deșeurilor menajere.

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 alinimanent (grădina de fațadă), minim 35% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Pentru strada nou propusă vor fi plantați minim 3 arbori, aceștia vor avea circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Pentru suprafața destinată realizării drumului, procentul minim de spațiu verde nu se va aplica.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STR. VORONEȚ, LATURA VESTICĂ, CLUJ-NAPOCA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Împrejmuirile spre spațiu public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

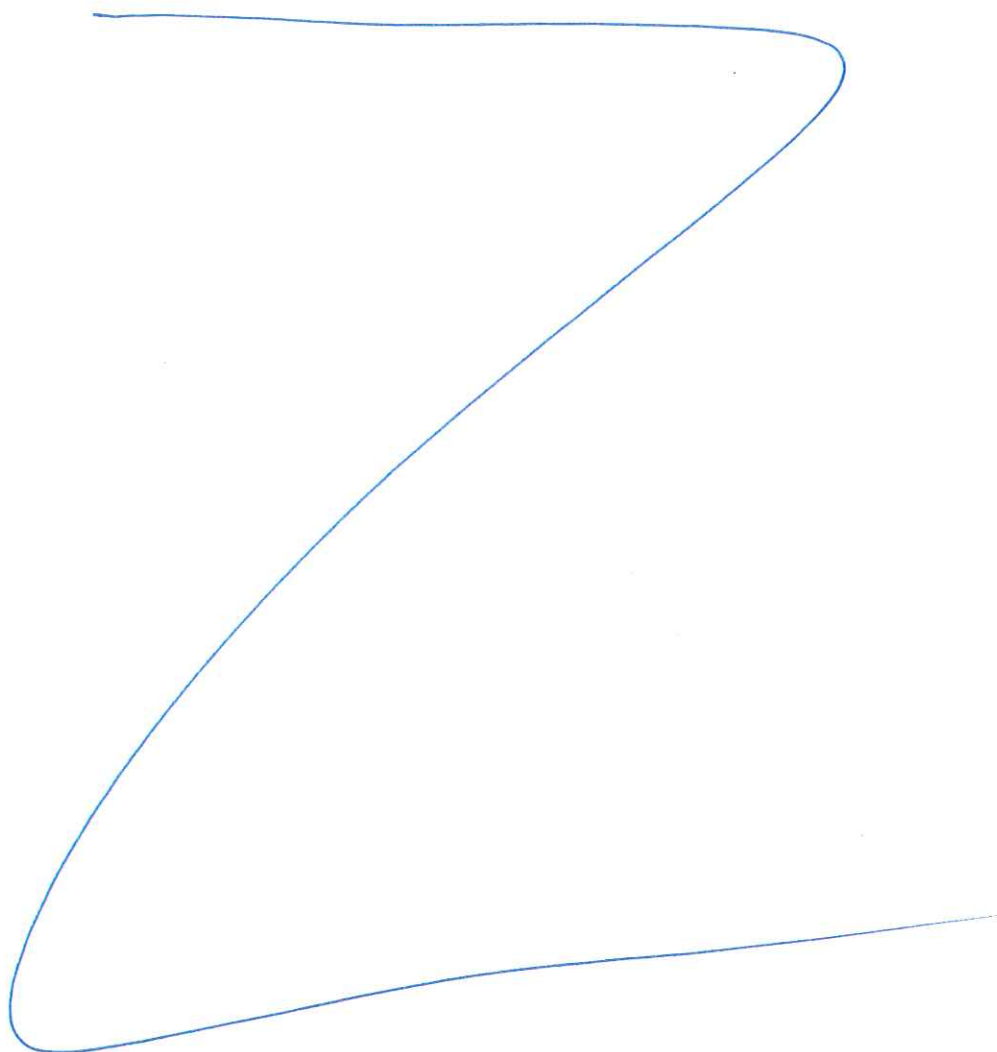
În dreptul acceselor auto – garajelor se permite ca împrejmuirea să fie întreruptă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35 % pentru toate utilizările admise

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

C.U.T. maxim = 0,9.



S_Va* – Subzonă Verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI

Subzona spațiilor verzi publice, aferente arterelor de circulație, situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția integrării acestora în conceptul de amenajare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Este interzis accesul oricărui tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Având în vedere funcțiunea de spațiu verde nu se impun restricții privind dimensiunea și forma loturilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Elementele de mobilier urban se vor amplasa în funcție de conceptul de amenajare.

Construcțiile se vor retrage la minim 3 m față de aliniament.

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

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere etc. se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere, etc. se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele posterioare de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se pot amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la subzona verde se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Voroneț.

Se vor prevedea acces pietonal de serviciu.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejuririle terenurilor de sport, în afara unor evenimente organizate.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Vor fi plantați minim 6 arbori, aceștia vor avea circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejuriri, indiferent de structura de proprietate, cu excepția împrejuririlor joase pentru delimitarea unor zone de joacă pentru copii de vârstă mică sau împrejuriri aferente unor zone de joc cu mingea.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. = 5 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

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

C.U.T. = 0,1 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

ARHITECT ȘEF,

arh. Daniel Pop

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 554/2026 ARE UN NUMAR DE 6 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

pagina 6 din 6



Întocmit,
arh. urb. Vlad NEGRU

**TRANS
FORM**

Str. Republicii 81 / 7

Cluj Napoca 400489 RO

+40264430687

office@trf.ro

www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negruș

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Ina Crisăen

arh. Alex Blaga

arh. Raoul Viniliță

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

**Mitre Viorel PFA și Mitre
Ioana PFA**

ADRESA / ADDRESS:

str. Daliei, nr.4, ap.2, mun.
Cluj-Napoca, jud. Cluj, România

PROIECT / PROJECT:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001
ACTUALIZATĂ - vezi pct. 4**

ADRESA / ADDRESS:

str. Voroneț, nr. f.n.,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

Plan Reglementări Urbanistice

Proiect nr. / Project no.: 1148/2022

Faza / Phase: P.U.Z

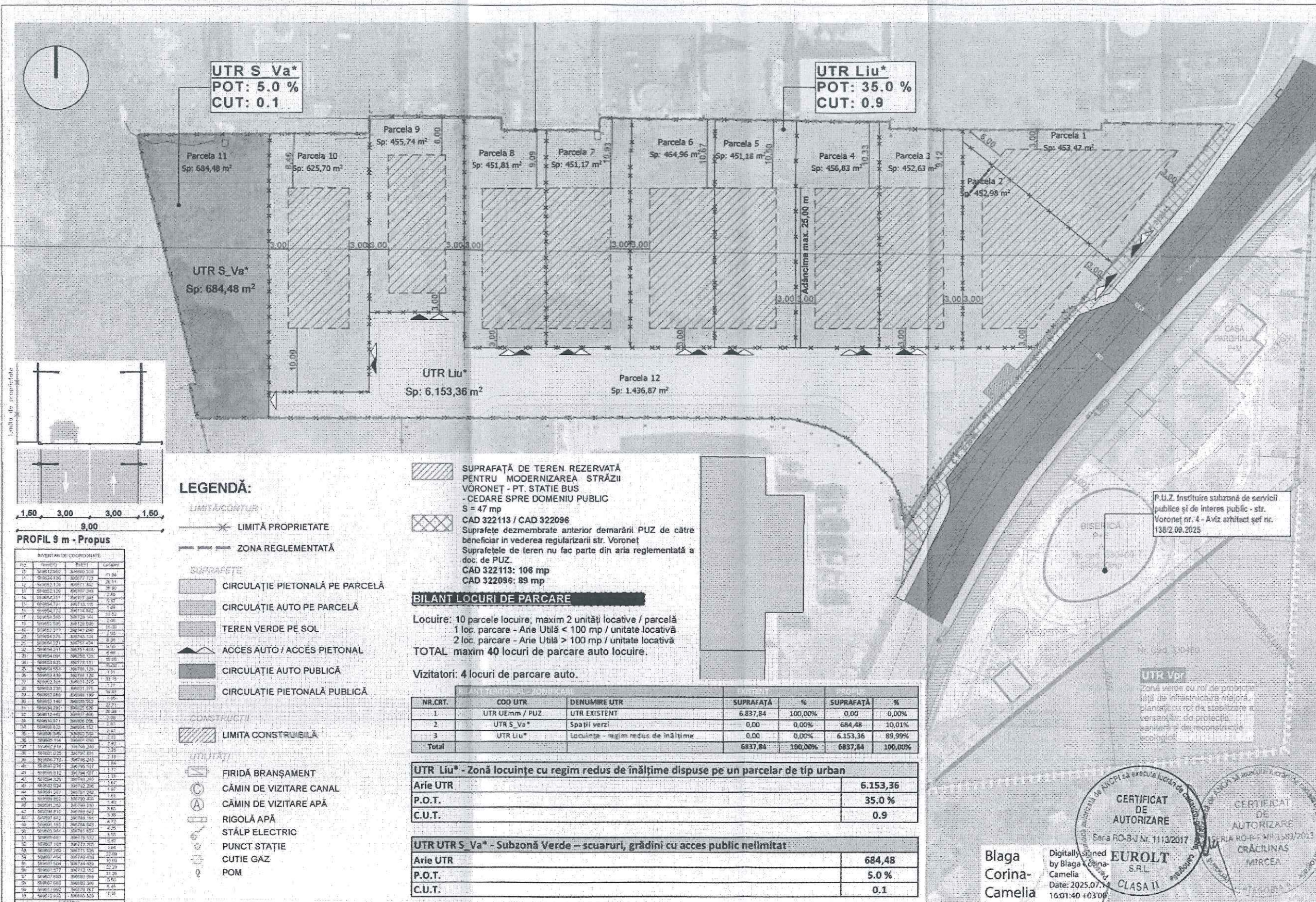
pag: U-03

scara: 1:500

revizia: V02_REV01

data / date: 15.01.2026

Acest proiect a fost elaborat în conformanță cu legislația în vigoare și este valabil doar în scopul pentru care a fost emis. Nu este permisă reproducerea sau utilizarea în altă formă decât cea în care a fost emisă. Acest proiect este valabil doar în scopul pentru care a fost emis și nu poate fi utilizat în altă formă decât cea în care a fost emis.

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 554/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan TarceaSECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

TRANS
FORM

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+402644 30687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Ina Crișan

arh. Alex Blaga

arh. Raoul Vintilă

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Mitre Viorel PFA și Mitre

Ioana PFA

ADRESA / ADDRESS:
str. Dăliei, nr.4, ap.2, mun.
Cluj-Napoca, jud. Cluj, România

PROIECT / PROJECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001
ACTUALIZATĂ - vezi pct. 4

ADRESA / ADDRESS:

str. Voroneț, nr. f.n.,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

Plan Circulația Terenurilor

Proiect nr. / Project no.: 1148/2022

Faza / Phase: P.U.Z.

pag: U-05

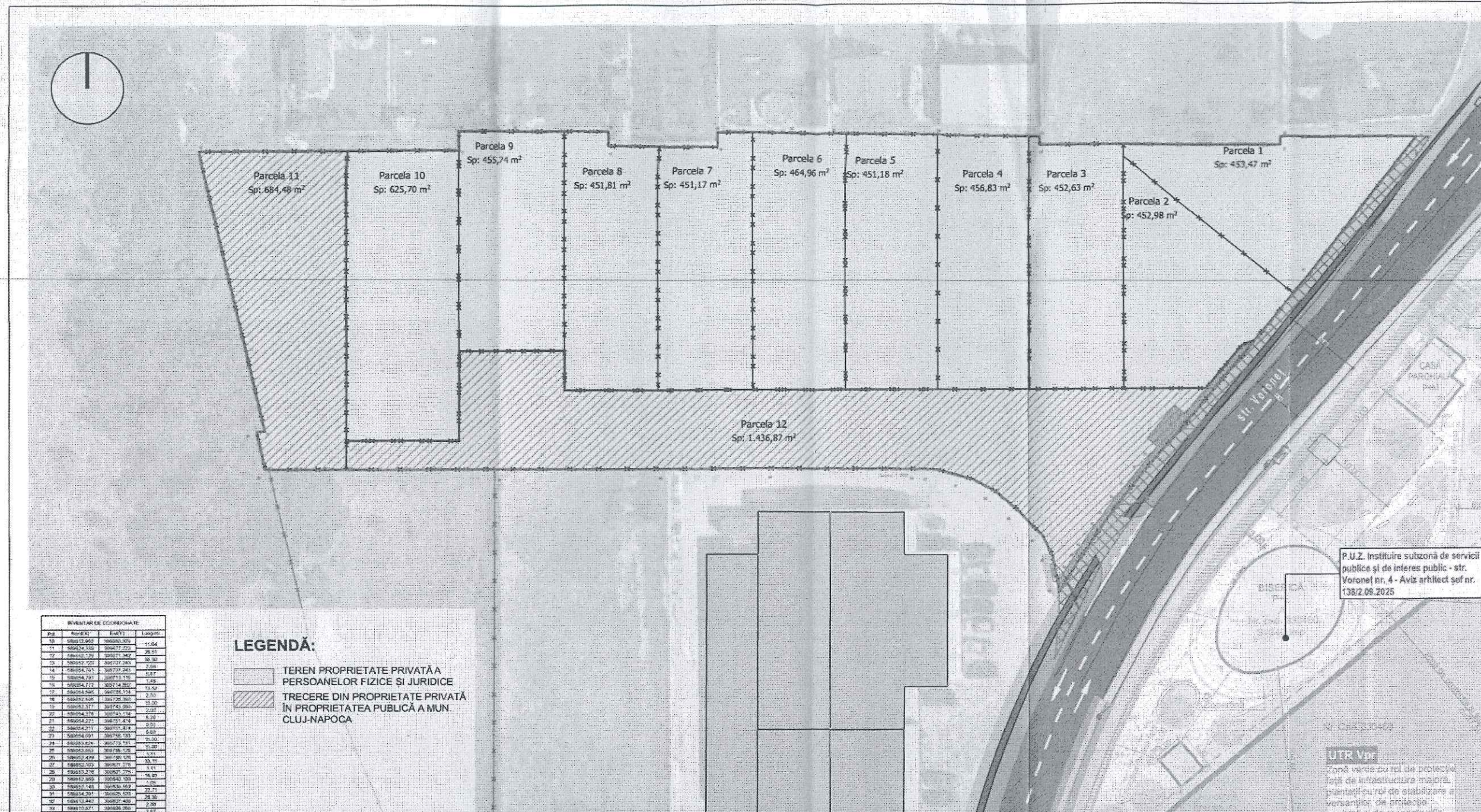
scara: 1:500

revizia: V02_REV01

data / date: 09.01.2026

Actual proiect și planurile existente în acest proiect TRANS FORM
sunt în posesia și sunt proprietate TRANS FORM
și nu pot fi copiate, reproduse sau altfel, partial sau în întregime, decât
cu acordul scris al TRANS FORM SRL.

This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used,
reproduced or retransmitted in whole or in part without the written consent
of TRANS FORM SRL.



INVENTAR DE COORDONATE			
Pkt	Coord X	Coord Y	Longitud
10	58612,562	58690,372	11,84
11	58612,530	58677,722	28,51
12	58612,526	58677,342	38,30
13	58612,520	58677,000	2,68
14	58612,514	58676,740	1,68
15	58612,513	58676,510	0,87
16	58612,512	58676,300	12,52
17	58612,505	58676,150	2,50
18	58612,500	58676,000	15,00
19	58612,500	58675,800	1,00
20	58612,500	58675,600	1,00
21	58612,500	58675,400	1,00
22	58612,500	58675,200	1,00
23	58612,500	58675,000	1,00
24	58612,500	58674,800	1,00
25	58612,500	58674,600	1,00
26	58612,500	58674,400	1,00
27	58612,500	58674,200	1,00
28	58612,500	58674,000	1,00
29	58612,500	58673,800	1,00
30	58612,500	58673,600	1,00
31	58612,500	58673,400	1,00
32	58612,500	58673,200	1,00
33	58612,500	58673,000	1,00
34	58612,500	58672,800	1,00
35	58612,500	58672,600	1,00
36	58612,500	58672,400	1,00
37	58612,500	58672,200	1,00
38	58612,500	58672,000	1,00
39	58612,500	58671,800	1,00
40	58612,500	58671,600	1,00
41	58612,500	58671,400	1,00
42	58612,500	58671,200	1,00
43	58612,500	58671,000	1,00
44	58612,500	58670,800	1,00
45	58612,500	58670,600	1,00
46	58612,500	58670,400	1,00
47	58612,500	58670,200	1,00
48	58612,500	58670,000	1,00
49	58612,500	58669,800	1,00
50	58612,500	58669,600	1,00
51	58612,500	58669,400	1,00
52	58612,500	58669,200	1,00
53	58612,500	58669,000	1,00
54	58612,500	58668,800	1,00
55	58612,500	58668,600	1,00
56	58612,500	58668,400	1,00
57	58612,500	58668,200	1,00
58	58612,500	58668,000	1,00
59	58612,500	58667,800	1,00
60	58612,500	58667,600	1,00
61	58612,500	58667,400	1,00
62	58612,500	58667,200	1,00
63	58612,500	58667,000	1,00
64	58612,500	58666,800	1,00
65	58612,500	58666,600	1,00
66	58612,500	58666,400	1,00
67	58612,500	58666,200	1,00
68	58612,500	58666,000	1,00
69	58612,500	58665,800	1,00
70	58612,500	58665,600	1,00
71	58612,500	58665,400	1,00
72	58612,500	58665,200	1,00
73	58612,500	58665,000	1,00
74	58612,500	58664,800	1,00
75	58612,500	58664,600	1,00
76	58612,500	58664,400	1,00
77	58612,500	58664,200	1,00
78	58612,500	58664,000	1,00
79	58612,500	58663,800	1,00
80	58612,500	58663,600	1,00
81	58612,500	58663,400	1,00
82	58612,500	58663,200	1,00
83	58612,500	58663,000	1,00
84	58612,500	58662,800	1,00
85	58612,500	58662,600	1,00
86	58612,500	58662,400	1,00
87	58612,500	58662,200	1,00
88	58612,500	58662,000	1,00
89	58612,500	58661,800	1,00
90	58612,500	58661,600	1,00
91	58612,500	58661,400	1,00
92	58612,500	58661,200	1,00
93	58612,500	58661,000	1,00
94	58612,500	58660,800	1,00
95	58612,500	58660,600	1,00
96	58612,500	58660,400	1,00
97	58612,500	58660,200	1,00
98	58612,500	58660,000	1,00
99	58612,500	58659,800	1,00
100	58612,500	58659,600	1,00

LEGENDĂ:

- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A
PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE
TRECERE DIN PROPRIETATE PRIVATĂ
ÎN PROPRIETATE PUBLICĂ A MUN.
CLUJ-NAPOCA

BILANT CIRCULAȚIA TERENURILOR			EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Arabil	6.837,84	100,00%	0,00	0,00%
2	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Curți construcții	0,00	0,00%	4.716,49	68,98%
3	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Drum	0,00	0,00%	1.436,87	21,01%
4	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Spații Verzi	0,00	0,00%	684,48	10,01%
Total			6837,84	100,00%	6837,84	100,00%

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 554/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca