

# **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** **AFERENT P.U.Z.**

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**

**STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ**

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de urbanism al municipiului CLUJ-NAPOCA

## ***PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT***

▪ **DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului este 4786,97mp situat în intravilanul localității CLUJ-NAPOCA.

▪ **CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**

PUG și RLU-

Liu- **LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**

▪ **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONA, SUBZONE ȘI UTR**

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ; 118/2015 și 730/2016 terenul este încadrat în UTR Uliu .

▪ **SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT**

Nu sunt.

Arhitect șef  
Daniel Pop



# **PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI UTR**

Liu- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

## **SECȚIUNEA 1. 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 de tip izolate cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Urbanizarea se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este de 4786,97 mp.

NOTA:Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

### **B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

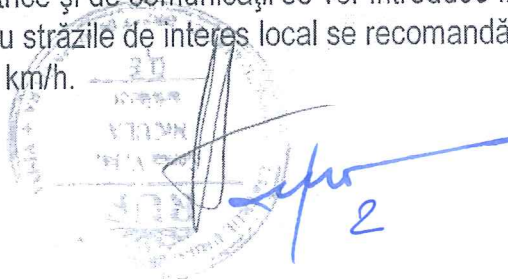
nu e cazul

### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin P.U.Z.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.



## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat.

Prin P.U.Z. se propune construirea a 4 locuințe individuale ( parcelele P1, P3, P4 și P5) și a unei locuințe semicolective ( unitati locative alipite) pe parcela P2.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

**Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative-  
EXCLUSIV PE PARCELA REZULTATA/PROPUSA P2.**

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
  - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei,
- pe toate direcțiile;

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

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

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### 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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m pentru locuințe

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

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 15 mp.

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

-clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4.5 m.

-clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m

-garajele, 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; garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Nu este cazul

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

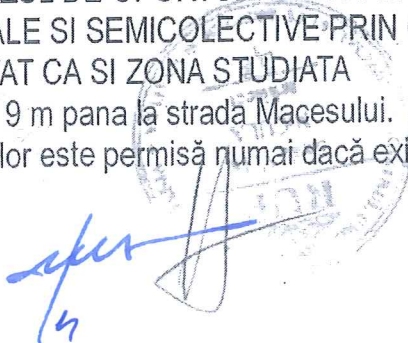
Circulația rutiera se realizează din continuarea strazii Macesului direct din strada reglementată la profil de 9m profil .

**NOTA:** drumul de acces la terenurile studiate s-a reglementat în documentația urbanistică: PUD- pentru locuințe familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din inițiativa primarului" avizat de către CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006 aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006 la profil de 9m din care 7m carosabil și trotuare de ambele părți de 1m.

IN ZONA STUDIATA S-A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.851/02.09.2019-PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE PRIN CARE S-A SOLICITAT CONTURUL PREZENTAT CA SI ZONA STUDIATA

Drumul de acces este propus de 9 m până la strada Macesului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de



acces la drumurile publice, în mod direct..

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto pentru loturile cu locuințe unifamiliale și două accese auto pentru parcela cu locuința familială(semicolectivă).

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal pentru loturile cu locuințe unifamiliale și două accese pietonale pentru parcela cu locuința familială(semicolectivă).

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșuruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (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.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

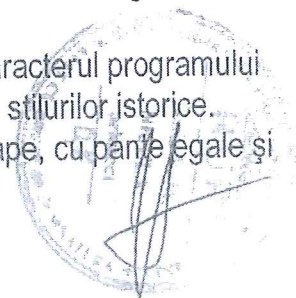
## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și

5



constante ce nu vor depăși 60grade, 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, 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, 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 edificate, disponibile și funcționale.

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 (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, 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 aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi 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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9.(ADC/mp)

Depasire CUT:

nu este cazul

Intocmit,

Arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. Loredana R. Varga



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. /2023  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

Arhitect șef  
Daniel Pop

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Pop', written over the printed name.

A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Loredana R. Varga', written at the bottom of the page.

A

Page 8 of 10

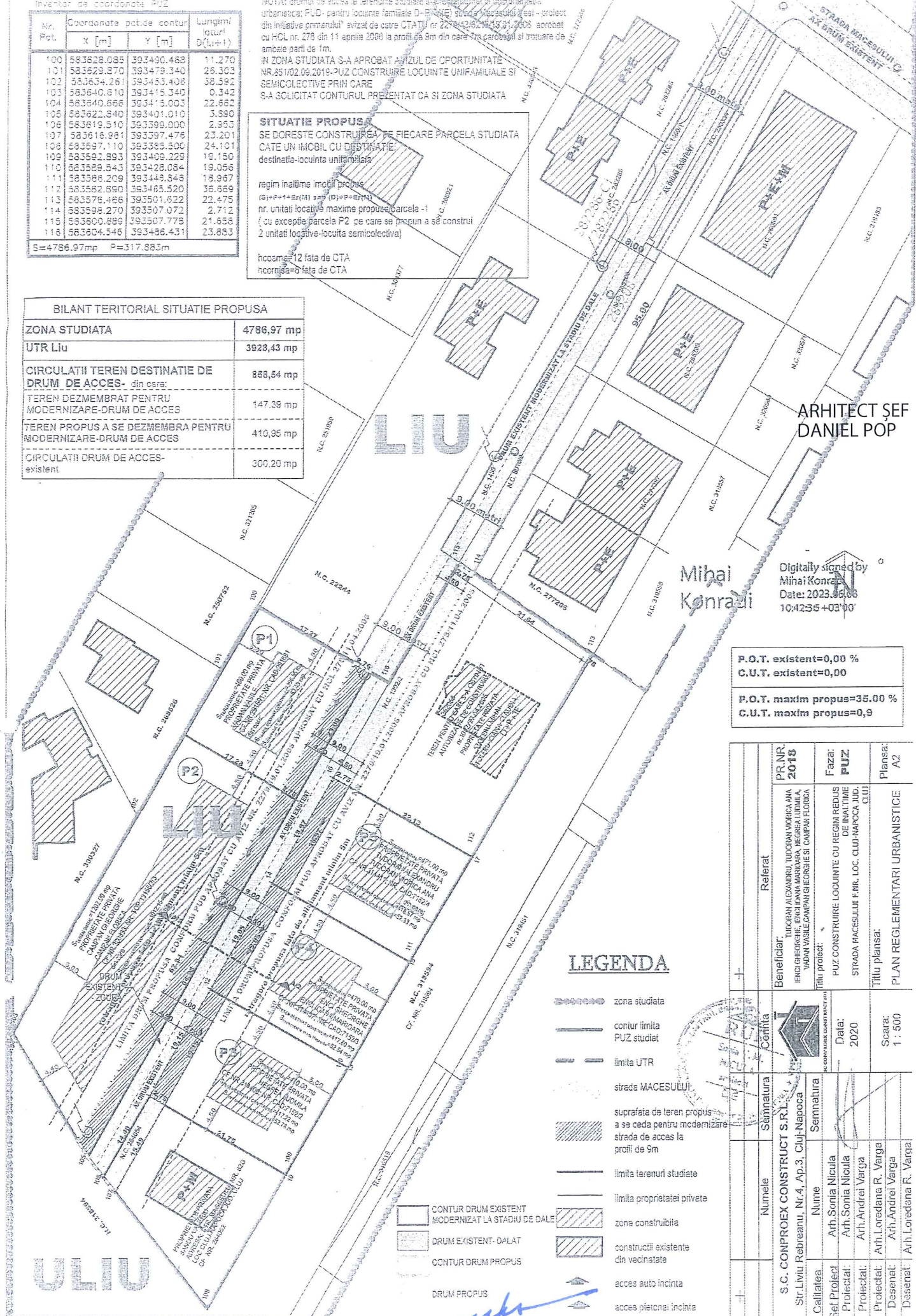
Inventar de coordonate PUZ

Table with columns: Nr. Pat., Coordonata pat.de contur, X [m], Y [m], Lungimi lateri D(L1+1)

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA. ZONA STUDIATA: 4786,97 mp; UTR Liu: 3928,43 mp; CIRCULATII TEREN DESTINATIE DE DRUM DE ACCES: 888,54 mp

NOTA: drumul de acces la terenurile studiate a fost amplasat in apropierea urbanistica P.U.D. pentru locuinte familiale D-PA(2)...

SITUATIE PROPUSA SE DORESTE CONSTRUIREA PE FIECARE PARCELA STUDIATA CATE UN IMOBIL CU DESTINATIE: destinatie-locuinta unifamilia...



Mihai Konradi Digitally signed by Mihai Konradi Date: 2023.05.08 10:42:36 +03'00'

ARHITECT SEF DANIEL POP

P.O.T. existent=0,00 % C.U.T. existent=0,00 P.O.T. maxim propus=35,00 % C.U.T. maxim propus=0,9

LEGENDA

- zona studiata, contur limita PUZ studiat, limita UTR, strada MACESULUI, suprafata de teren propus...

Table with columns: Numele, Semnatura, Referat, Beneficiar, Titlu proiect, Data, Scara, Planşa, Referat, Beneficiar, Titlu proiect, Data, Scara, Planşa

ULIU

Handwritten signature