

# FOAIE DE CAPĂT

pentru

---

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ - ETAPA I

---

Amplasament: str. Remenyik Sandor nr. 15-17-19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **GAGEA ILIE-CLAUDIU**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL**  
Str. Baba Novac nr. 28/2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. proiect: MOUA\_137 / 2021

Data: martie 2023



## LISTĂ DE SEMNĂTURI

*pentru*

---

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ - ETAPA I

---

**Coordonator proiect:** arh. urb. Mihaela Vrabet

**Proiectat:** arh. urb. stag. Oana Burnete

# CONȚINUT

## 1. DATE GENERALE

## 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

01. Obiectul proiectului
02. Surse documentare
03. Caracteristicile terenului
  - a. Regimul juridic
  - b. Regimul economic
  - c. Regimul tehnic
  - d. Geometria terenului

## 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

01. Evoluția zonei
02. Încadrarea în localitate
03. Elemente ale cadrului natural
04. Căi de comunicație – accesuri
05. Fond construit existent - vecinătăți
06. Echipare edilitară
07. Probleme de mediu
08. Necesități și opțiuni de dezvoltare

## 4. SITUAȚIA PROPUȘĂ

01. Propuneri, elemente de temă
02. Determinarea soluției de organizare arhitectural - urbanistică
03. Organizarea circulației, parcaje, accesuri
04. Circulații pietonale, circulații auto și spații verzi
05. Regimul de aliniere față de proprietățile vecine
06. Regimul de înălțime
07. Utilități edilitare
08. Probleme de mediu
09. Obiective de utilitate publică
10. Bilanț teritorial

## 5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. DATE GENERALE

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Denumirea obiectivului:</b> | <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ - ETAPA I</b> |
| <b>Amplasament:</b>            | str. Remenyik Sandor nr. 15-17-19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj                          |
| <b>Beneficiar:</b>             | <b>GAGEA ILIE-CLAUDIU</b>   |
| <b>Proiectant general:</b>     | <b>MOUA STUDIO SRL</b>  |
| <b>Faza de proiectare:</b>     | <b>P.U.Z.</b>   |
| <b>Data elaborării:</b>        | martie 2023   |

## 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI – SITUATIA EXISTENTA

### 2.01. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului GAGEA ILIE-CLAUDIU în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ - ETAPA I", pe str. Remenyik Sandor nr. 15-17-19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic a zonei studiate, în raport cu investiția propusă.

### 2.02. SURSE DE DOCUMENTARE

- Documentația topografică
- Certificatul de Urbanism nr. 877/22.03.2021
- Avizul de oportunitate nr. 103 din 21.07.2021
- Adresa nr. 541707/25.05.2022
- P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca
- Regulamentul Local de Urbanism

### 2.03. CARACTERISTICILE TERENULUI

#### 2.03.a. REGIMUL JURIDIC

Terenul care a generat prezentul studiu se identifică prin C.F. nr. 302019 și este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în partea sud-estică a localității, în cartierul Borhanci, pe str. Remenyik Sandor nr. 15-17-19.

Amplasamentul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și este accesibil din str. Remenyik Sandor - situată pe latura de vest a acestuia, din strada "A" conform PUZ aprobat cu HCL 883/2019 - pe latura de sud a acestuia și de un drum existent nedenumit (fundătură) - pe latura estică.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat se află într-o zonă cu risc mediu / mare de alunecări de teren, conform PUG Cluj-Napoca.

#### 2.03.b. REGIM ECONOMIC

Corpul de proprietate ce face obiectul studiului are categoria de folosință "curți construcții", conform extrasului C.F. nr. 302019 anexat.

Conform PUG Cluj-Napoca, destinația zonei este definită de UTR Uliu - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

#### 2.03.c. REGIM TEHNIC

Amplasamentul studiat este liber de sarcini, conform extrasului C.F. nr. 302019 anexat și o suprafață de 3.799 mp. Pe amplasament a fost edificată o construcție cu regim de înălțime D+P, cu destinația de locuință unifamilială (A.C. nr. 307/2014, A.C. nr. 948/2015).

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., conform anexei la Avizul de Oportunitate nr. 103/21.07.2021, este U.T.R. Uliu/PUZ, fiind delimitat de str. Remenyik Sandor - în partea vestică, str. Borhanciului - în partea de nord, teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 883/2019 - în partea de sud și ansamblul de locuințe familiale de pe str. Borhanciului nr. 19-19H - în partea de est.

Întrucât teritoriul propus pentru reglementare este în proporție de 80% construit (construcții existente sau autorizate/în curs de construire), clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

De asemenea prin Adresa nr. 541707/25.05.2022 se admite elaborarea P.U.Z. în două etape - etapa I va cuprinde parcelele situate pe frontul estic al străzii Remenyik Sandor iar în etapa II restul teritoriului din zona de studiu. În ceea ce privește profilul străzii fundătură, pentru acesta se va asigura o ampriză minimă de 6m.

Prezenta documentație abordează etapa I a teritoriului din zona de studiu, respectiv parcelele situate pe frontul estic al străzii Remenyik Sandor.

#### 2.03.d. GEOMETRIA TERENULUI

Corpul de proprietate care a generat prezentul studiu, identificat prin C.F. nr. 302019, are formă aproximativ regulată și prezintă o înclinație de la est la vest cu o diferență de nivel de aprox. 10m.

### 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

#### 3.01. EVOLUȚIA ZONEI

Obiectivul este situat în partea sud-estică a municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, în cartierul Borhanci.

În ultimii ani, pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca precum și a localităților vecine, s-au conturat și au evoluat diverse categorii de zone de dezvoltare, generate de funcțiuni similare și funcțiuni complementare.

Cartierul Borhanci face legătura între zona centrală și ieșirea din Cluj-Napoca spre Turda, respectiv Apahida, prin centura Apahida-Vâlcele. Evoluția fondului construit în zonă a fost inițial una haotică, însă ulterior au apărut studii de fundamentare și studii de urbanism cu rol de îmbunătățire și reglementare a situației urbane.

Zona studiată este în proporție de 80% constituită cu parcele construite, fiind la sud mărginită de o zonă reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 883/2019, iar la est și nord de parcele pe care au fost aprobate autorizații de construire, conform planșei A02 Plan situație existentă anexată prezentei documentații.

Ulterior, prin PUG Cluj-Napoca 2014, zona a fost încadrată în UTR ULiu - zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, deservită de regulă de străzi cu un profil transversal de aprox. 15 m.

Principalele caracteristici ale zonei studiate sunt definite de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la strada de 15-35m, adâncimea de 30-45m și suprafața cuprinsă între 600-1800mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat. Fondul construit este relativ nou.

#### 3.02. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se regăsește în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, în cartierul Borhanci, situat în partea sud-estică a localității.

#### 3.03. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Cluj-Napoca este poziționat la confluența Someșului Mic cu Nadășul, la contactul a trei unități majore de relief - Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei - împrumutând din caracteristicile fiecăreia. Fapt care conduce la o îmbinare de caractere ale reliefului și la o îngreunare în descifrarea diferitelor sectoare geomorfologice.

Conform hărții proceselor geomorfologice actuale respectiv a potențialului de producere a alunecărilor din teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, teritoriul studiat este încadrat clasa medie/mare de probabilitate de producere a alunecărilor de teren:

Deși configurația topografică a terenului care a generat studiul nu are o complexitate deosebită, făcând parte din zona cu risc mediu / mare de alunecări de teren, orice intervenție / investiție va necesita documentații geotehnice și studii de stabilitate generală.

#### 3.04. CĂI DE COMUNICAȚIE - ACCESURI

În cartierul Borhanci principalele artere de circulație sunt str. Borhanciului (arteră principală) și str. Romul Ladea (arteră secundară).

Zona studiată este delimitată de străzile: Remenyik Sandor (vest) - profil tip IIIF și lățime de 15m - conform PUG, strada "A" (sud) - propusă prin PUZ aprobat cu HCL 833/2019 - profil cu lățime de 12m și str. Borhanciului (nord) - profil tip IIIB și lățime de 18m - conform PUG.

Rețeaua de transport public asigură accesibilitatea în zonă, respectiv în cartierul Borhanci, prin 2 linii de transport urban, linia 18 și 20.

Terenul care a generat prezentul studiu este accesibil, atât auto cât și pietonal, din cele trei străzi care delimitează parcela.

### 3.05. FOND CONSTRUIT EXISTENT - VECINĂȚĂȚI

Fondul construit existent este caracterizat predominant de locuințe unifamiliale sau semicolective, cu regim redus de înălțime, retrase din aliniament.

Pe amplasamentul care a generat prezentul studiu și aflat în proprietatea beneficiarului GAGEA ILIE-CLAUDIU a fost edificată o construcție cu regim de înălțime D+P, cu destinația locuință unifamilială – construcție autorizată cu A.C. nr. 307/2014 și A.C. nr. 948/2016.

Vecinătățile sunt:

Est: ansamblul de locuințe unifamiliale D+P+E, aprobat cu H.C.L. nr. 714/2006

Vest: str. Remenyik Sandor

Sud: str "A" și teritoriul studiat prin P.U.Z. de Urbanizare – str. Remenyik Sandor, latura estică, aprobat cu HCL 833/2019

Nord: str. Borhanciuului

### 3.06. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare existente în zona (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații).

### 3.07. PROBLEME DE MEDIU

La nivelul municipiului Cluj-Napoca au fost identificate următoarele disfuncții referitoare la mediu:

- "deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori ( 16 mp/loc), față de cuantumul stabilit prin OUG 114/2007 de 26 mp/ locuitor;

- stare deficitară a spațiilor verzi existente, cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă;

- ocuparea spațiilor verzi publice prin construcții și parcări;

- lipsa unui regim adecvat de protecție pentru unele zone care prezintă habitate naturale valoroase;

- lipsa rezervelor de teren aflate în proprietate publică pentru amenajarea de noi parcuri".

Propunerile și măsurile ce necesită a fi puse în aplicare pe termen scurt și mediu, sunt evidențiate în planșele de reglementări urbanistice și au stat la baza prescripțiilor din regulamentul local de urbanism." (extras din Memoriu General – PUG Cluj-Napoca).

### 3.08. NECESITĂȚI ȘI OPTIUNI

Municipiul Cluj-Napoca este unul din orașele României care se remarcă prin viața sa deosebit de vibrantă, dinamică, răspunzând inteligent diverselor provocări ale dezvoltării.

Orientat spre a asigura, în aceeași măsură, un cadru agreabil pentru comunitatea locală și diversele sale necesități, o calitate ridicată a locuirii, dezvoltarea atu-urilor specifice, creșterea atractivității etc., orașul are în vedere permanent și gestionarea componentelor funcționale cu valoare adăugată ridicată.

Comunitatea locală s-a dezvoltat și a crescut odată cu creșterea orașului și are așteptări în legătură cu diversele evoluții și cu diversele zone în care orașul investește în dezvoltare, legându-le de creșterea calității vieții și beneficiile unui cadru urban bine deservit.

În prezent, municipiul Cluj-Napoca este un puternic centru universitar și medical, un pol al diversității și multiculturalismului, unde trecutul, prezentul și viitorul reprezintă suma identității și specificității locale.

În contextul dezvoltării economice a municipiului Cluj-Napoca, crește în mod proporțional și cererea pe sectorul rezidențial. Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, a integrării armonioase a noii propuneri în cadrul acesteia, este necesară abordarea prin PUZ a zonei astfel încât parcelarea nou propusă să se întregreze în contextul actual și să aducă valoare și calitate suplimentară vieții locuitorilor.

## 4. SITUAȚIA PROPUȘĂ

### 4.01. PROPUNERI, ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiect, stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării, prevede reglementarea teritoriului definit prin Avizul de Oportunitate nr. 103/21.07.2021 respectiv prin Adresa nr. 541707/25.05.2022, respectiv stabilirea condițiilor de urbanizare.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelelor din teritoriul propus pentru reglementare, cu concluzia propunerii de modificare a parcellarului pentru terenul care a generat prezentul studiu, identificat prin nr. cad. 302019.

Zona studiată are caracter rezidențial cu locuințe unifamiliale/familiale, locuințe colective mici și terenuri libere.

La nivel de dezvoltare a localității conform UTR ULiu în care se înscrie zona studiată, se dorește realizarea unei zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă prin procedura de urbanizare.

Dimensiunile și geometria loturilor nou propuse va respecta ritmul zonei, conform planșei A03 Reglementări urbanistice. Loturile noi propuse 1-4 au o formă rectangulară, cu front la stradă de 19 m și adâncimi de 22,94 m respectiv 22,85 m, și suprafețe de aproximativ 435 mp. Lotul 5 - parcelă de colț - are un front la strada Remenyik Sandor de 42 m, la strada "A" de 46 m și la drumul existent de 44 m și o suprafață totală de aproximativ 2.060 mp. Lotul 5 va conține și construcția existentă pe parcelă.

Geometria parcelelor propuse respectă, de asemenea, reglementările U.T.R.-ului ULiu.

#### 4.02. DETERMINAREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Conform PUG Cluj-Napoca, în cadrul subzonei Liu sunt admise Locuințele unifamiliale și semicolective cu maxim două unități locative.

Conform regulamentului aferent UTR ULiu, principalele prevederi sunt:

- **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelele nou propuse respectă reglementările regulamentului local de urbanism;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Pe o parcelă se pot prevedea două accese pietonale și două accese auto, câte unul pentru fiecare unitate locativă.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, respectiv una din configurațiile: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R.

- **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).

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

P.O.T. maxim va fi 35%.

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

C.U.T. maxim va fi 0,9.

Prin tema de proiectare se propune dezmembrarea parcelei existente în cinci loturi.

Retragerile față de limitele laterale și limita posterioară, regimul de alinire față de stradă respectiv regimul de înălțime vor fi în acord cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

#### 4.03. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE, PARCAJE, ACCESURI

Zona studiată este delimitată de străzile: Remenyik Sandor (vest) - profil IIIF și lățime de 15 m - conform PUG, strada "A" (sud) - propusă prin PUZ aprobat cu HCL 833/2019, cu lățimea de 12 m și str. Brohanciului - profil tip IIIB și lățime de 18 m - conform PUG.

Terenul care a generat prezentul studiu este accesibil, atât auto cât și pietonal, din cele trei străzi care delimitează parcela.

În urma lotizării, loturile 1 și 2 vor fi accesate din strada Remenyik Sandor, loturile 3 și 4 vor avea acces dinspre drumul existent - fundătură ce se va reglementa la un profil de 9m, pe zona loturilor 3 și 4, prin dezmembrarea unei fâșii de teren care să asigure 4,5m din axul drumului existent, iar lotul 5 nu va suferi modificări în ceea ce privește accesul auto, care se realizează în prezent din str. Remenyik Sandor.

Suprafețele parcelelor propuse permit amenajarea parcarilor necesare funcțiunii de locuire, respectiv:

- locuințele individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate vor beneficia fiecare de min. 1 loc de parcare, în garaje sau în incintă, pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp și min. 2 locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp;  
 - pentru locuințele individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale) se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Spațiile neutilizate pentru construcție, terase, circulații, punct gospodăresc sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambient plăcut și în intenția de a păstra calitățile mediului.

#### 4.04. CIRCULAȚII PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI

Accesele pietonale pe loturile propuse se vor realiza adiacent celor auto, de pe cele trei străzi menționate anterior.

Suprafețele celor trei parcele permit amenajarea de trotuare de gardă acolo unde este cazul, respectiv alei pavate care să deservească accesul pietonal.

Spațiile neutilizate pentru construcții, circulații, puncte gospodărești sau parcaje, vor fi amenajate ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru a asigura atât un ambient plăcut cât și pentru a contribui la rețeaua de spații verzi a orașului. Procentul de spații verzi va fi de minim 40% din suprafețele totale ale parcelelor, conform UTR Liu.

#### 4.05. REGIMUL DE ALINIERE FAȚĂ DE PROPRIETĂȚILE VECINE

Clădirile vor păstra o retragere de la aliniament de minim 3 m, conform UTR Liu, dacă nu există reguli de aliniere locală, caz în care acestea se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament.

#### 4.06. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile UTR Liu și va admite maxim trei niveluri supraterane, respectiv una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau în punctul cel mai înalt al aticului la nivelului retras nu va depăși 12 m.

#### 4.07. UTILITĂȚI EDILITARE

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele publice existente în zonă.

#### 4.08. PROBLEME DE MEDIU

Construcțiile nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent, noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil. Deșeurile menajere vor fi preluate de către firmele de salubritate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

#### 4.09. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform CU nr. 877/22.03.2021 terenul studiat (care a generat prezenta documentație) nu este grevat de servituti de utilitate publica dar este încadrat în zona cu risc geomorfologic - risc mediu/mare de alunecări de teren.

#### 4.10. BILANȚ TERITORIAL

##### EXISTENT

UTR ULiu – str. Remenyk Sandor nr. 15-17-19

|                  |          |
|------------------|----------|
| S teren =        | 3.799 mp |
| POT =            | 0,09%    |
| CUT =            | 0,09     |
| Reg. de înălțime | D+P      |

|           |                |
|-----------|----------------|
| S Lot 1 ~ | <b>451,5mp</b> |
|-----------|----------------|

##### PROBUS

UTR Liu – str. Remenyk Sandor nr. 15-17-19

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| S Lot 2 ~        | <b>452,4 mp</b>                |
| S Lot 3 ~        | <b>451,5 mp</b>                |
| S Lot 4 ~        | <b>452,4 mp</b>                |
| S Lot 5 ~        | <b>1.912,5mp</b>               |
| POT =            | <b>35%</b>                     |
| CUT =            | <b>0,9</b>                     |
| Reg. de înălțime | <b>(S+)P+E+M/R<br/>D+P+M/R</b> |



## 5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu urmărește integrarea funcțiunii investiției (teren amenajat și construcție) existente în contextul urbanistic, a reglementărilor aferente, pentru a răspunde nevoilor beneficiarilor precum și a comunității din zonă. Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul zonei, respectiv în condițiile regulamentului de urbanism. Extinderea funcțiunii de locuire are loc în cadrul parcelei studiate prin propunerea de reparcelare în 5 loturi și asigurarea accesurilor auto și pietonale.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulații și echipare edilitară;
- tipul de proprietate al terenurilor.

Având la bază reglementările din PUG Cluj-Napoca se poate demara Planul Urbanistic Zonal, necesar conform C.U. nr. 877/22.03.2021, în vederea aprofundării soluției propuse pentru dezvoltarea zonei și generarea de noi parcele.

Cluj-Napoca  
martie 2023

Întocmit,  
**urb. stag. Oana Burnete**

Coordonator urbanism,  
**arh. urb. Mihaela Vrabete**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R. ULIU

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

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent „P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Remenyik Sandor est” – generat de imobilul cu nr. Cad. 302019

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Remenyik Sandor est” După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita teritoriului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

### 1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca.

### 1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

În Capitolul V - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile propuse vor respecta retragerile minime față de limite. Clădirile vor fi amplasate ținând cont de însorire.

### 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General și studiul de circulație al localităților, atât ca alcatuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor arterelor de circulație, categoria tehnică a strazilor, distanța dintre intersecții și tipul intersecțiilor.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare ale imbracamintii strazilor pe pozarea lucrarilor subterane.

Executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Se va avea in vedere la valorificarea lucrarilor de strazi existente, care se vor mentine pe cat posibil. Se vor proiecta dupa necesitati detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxului de vehicule, pietoni, transport in comun si vehicule stationare.

### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Utilitatile se vor introduce în subteran.

### **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Parcellele vor avea dimensiuni si forme care sa permita construirea respectand retragerile minime prevazute in prezentul regulament.

### **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri**

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate: Proiecte Tehnice.

## **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Caracterul existent: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este încadrat in U.T.R. Uliu – zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Caracterul propus: locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor, locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative dispuse cate o unitate pe nivel sau in regim cuplat; locuințe semicolective în cascadă pe terenuri in panta având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu conditionările primare din R.L.U. aferent Uliu.

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**“P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Remenyik Sandor est”** se conformează reglementarilor P.U.G. și R.L.U.:

- UTR Uliu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

## **5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **U.T.R. Uliu**

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

### **SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI**

Caracterul actual: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere, situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă.

### **SECȚIUNEA 2. 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) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative. Unitățile locative pot să fie dispuse câte o unitate pe nivel sau în regim cuplat.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

## 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) 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (g) 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:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (e) 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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

## 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele vor îndeplini cumulative următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

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

În principiu 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).

Pentru determinarea suprafeței construite a unei parcele bordate pe mai multe laturi de străzi se vor trasa fâșii cu adâncimea de 25 m adiacente tuturor aliniamentelor parcelei în cauză.

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

(a) în cazul construirii pe limita/ limita laterala/ limitele laterale de proprietate (locuințe cuplate, insiruite, covor), adâncimea calcanului va fi de maxim 25 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima/ ultima cladire dintr-un sir se va retrage de la limita lateral de proprietate.

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) 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, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) 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;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### 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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Pe o parcela se pot prevedea două accese pietonale și două accese auto, câte unul pentru fiecare unitate locativă.

Accesele se pot realiza din orice strada care bordează parcela. În contextul declivității mari a terenului, în cazul locuințelor semicolective se pot prevedea două accese auto și două accese pietonale, pentru o circulație facilă și pentru așezarea optimă pe teren a construcțiilor. Pentru parcelele cuprinse între strada Remenyik Sandor și strada B propusă, se poate prevedea câte un acces pietonal și un acces auto, din ambele străzi.

Un acces 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 de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite 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 la RLU P.U.G. aprobat cu HCL nr.493/2014.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Retragerea nivelului retras se va realiza față de planul fatadei spre strada. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). În plus la regimul de înălțime reglementat se poate adăuga un acces pe terasa circulabilă peste ultimul nivel. Aceste accese nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

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.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru 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

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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 alinament (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. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmui. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

POT maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor cover pentru care

POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 0,9.

Cluj-Napoca  
martie 2023

Întocmit,  
**urb. stag. Oana Burnete**

Coordonator urbanism,  
**arh. urb. Mihaela Vrabete**