

# MEMORIU DE PREZENTARE

## I. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ**

Amplasament : str. Vasile Velican, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **MOLDOVAN BOGDAN IOAN, MOLDOVAN LOREDANA și asociații**  
str. Transilvaniei, nr. -, bl. D5 ap. 3, loc. Aiud, jud. Alba

Proiectant general: **SC MORĂRESCU DESIGN STUDIO SRL**  
Str. Podirei Nr 4 oraș. Năsăud jud. Bistrița-Năsăud

Șef proiect: arh. Morărescu Cosmin

Proiectant de specialitate: **2 PE 2 ARHITECTURA S.R.L.**  
aleea Gârbău, nr. 7, bl. GB1, sc. 3, ap. 37, mun. Cluj-Napoca, jud.

Cluj

arh. Gocan Ovidiu-Bogdan

Coordonator urbanism: arh. urb Toma Raluca

Data elaborării: octombrie 2023

### 1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor MOLDOVAN BOGDAN IOAN, MOLDOVAN LOREDANA și asociații cu domiciliul în str. Transilvaniei, nr. -, bl. D5 ap. 3, loc. Aiud, jud. Alba, pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ, pe str. Vasile Velican, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Terenul pe care se intenționează realizarea investiției este situat în sud-vestul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Conform prevederilor PUG și RLU Cluj-Napoca adoptat prin HCL nr. 493/22.12.2014, cu completările la RLU în baza HCL nr. 579/2018, terenurile se încadrează în zona de urbanizare destinată construirii de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici. (UTR ULi/c).

Se propune realizarea lucrării "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ", pe zona studiată (conform planșelor anexate) și realizarea a șase locuințe semicolective (cu maxim două unități locative pe parcelă) cu un regim de înălțime (S)+P+1+M, h max. 12m, deservite de str. Vasile Velican, propusă spre reabilitare și modernizare a stratului de uzură.

Zona reglementată reprezintă o parte din parcelarul propus prin documentația aprobată prin HCL 169/2004 – "Cartierul Mănăștur Sud-Parcelare teren pentru veterani de război" și este constituită dintr-un drum delimitat de o

serie de parcele private dreptunghiulare, adiacente acestuia. Această zonă beneficiază în ultimii ani de un interes deosebit pentru o dezvoltare majoră, atât din punct de vedere social cât și economic.

La nivel social, ansamblul propus este menit să deservească beneficiarilor în vederea realizării unor locuințe noi permanente pentru aceștia în municipiul Cluj-Napoca, dar și modernizarea infrastructurii rutiere în zonă, respectiv reabilitarea străzii Vasile Velican. Totodată pe arealul studiat există o parcelă dedicată pentru servicii de interes public local, unde funcțiunea va fi stabilită în urma studiilor de fundamentare prezentate în cadrul CTATU. Astfel zona propusă încearcă să se integreze în documentațiile aprobate anterior și să ridice nivelul calitativ al construcțiilor și serviciilor din zonă.

### 1.3 Surse de documentare

Planul Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al mun. Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, cu completările la RLU în baza HCL nr. 579/2018;

PUZ – Drum Transregio TR35 (Etapa 1 – Centura metropolitană, Etapa 2- drumuri de legătură)

Certificat de Urbanism nr. 744 din 07.04.2023;

Suport topografic;

Aviz de Oportunitate nr. 19 din 06.02.2023.

HCL nr. 783/2000 – PUZ Mănăștur Sud-Câmpului

HCL nr. 169/2004 - Cartierul Mănăștur Sud - Parcelare teren pentru veterani de război

HCL nr. 374/2022 – Trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca a unui imobil cu destinația de drum și însușirea Documentației tehnice pentru înscrierea imobilului **strada Vasile Velican** în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Studiu Geotehnic – anexat prezentei documentații

Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Zona a constituit o parte din terenurile agricole - pășuni, fânațe, arabil - din partea de sud a municipiului Cluj-Napoca aflate în vecinătatea pădurii Făget.

După 1990, în urma elaborării PUG al municipiului Cluj-Napoca zona era destinată dezvoltării activităților agroindustriale.

La începutul anilor 2000 pentru zona situată la sud de cartierul Mănăștur, de-a lungul străzii Câmpului între pâraul Popii la est și drumul sf. Ion a fost aprobat prin H.C.L. 783/2002 P.U.Z. Mănăștur Sud-Câmpului prin care zona și-a schimbat destinația într-o zonă cu caractere rezidențial, în special locuințe individuale și colective mici.

În anul 2004 pe terenurile aparținând domeniului privat al UAT s-a aprobat HCL 169/2004 "Cartierul Mănăștur Sud-Parcelare teren pentru veterani de război" prin care zona în care sunt incluse și parcelele beneficiarilor a fost parcelată pentru a se aloca terenuri veteranilor de război conform legii 44/1994.

În anul 2022 prin HCL 374 strada Vasile Velican a fost trecută din domeniul privat în domeniul public al UAT Cluj-Napoca și înscrisă ulterior în sistemul integrat de carte funciară și cadastru.

Zona din care fac parte terenurile studiate are caracter rezidențial. În nord se învecinează cu zona de locuințe colective medii și mari construite în perioada de dinainte de 1990, la nord-vest cu o zonă rezidențială în care s-a constituit după 1990 și include locuințe individuale, dar și colective de la medii la marii iar la est și sud-vest cu pădurea Făget.

### 2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul unde se intenționează realizarea investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Jud. Cluj (Conform CF nr. 274297, 349974, 260351, 298375, 297213, 340674, 278091, 352419), unde CF nr. 274297 se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, CF nr. 349974 se află în proprietatea Primăriei Cluj-Napoca, iar restul CF-urilor se află în proprietatea beneficiarilor Moldovan Bogdan Ioan, Moldovan Loredana și a asociaților.

Zona studiată este delimitată, conform Avizul de Oportunitate nr. 19 din 06.02.2023, de str. Bucovina în partea sudică și estică, str. Dimitrie Gusti în partea nordică și str. Basarabiei în partea estică.

Teritoriul supus procedurii de reglementare și pe care se intenționează realizarea investiției cuprinde parcelele neconstruite cu front la strada Vasile Velican.

Zona studiată este situată în sud-vestul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, în partea de sud a cartierului Mânăștur.

Terenul studiat are o suprafață totală de 12.608,12 mp, o parte din el fiind deja parcelat și construit sau cu parcele cu construcții în faza de execuție.

Terenul propus spre reglementare are o suprafață de 5.621 mp și este format din 8 parcele, 6 din ele aflate în proprietate privată, cea care reprezintă str. Vasile Velican este în proprietatea privată a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și cea destinată pentru servicii de interes public, în proprietatea publică a Mun. Cluj-Napoca.

Cele 8 parcele aparțin după cum urmează:

1. **CF 274297 în suprafață de 1.301 mp** (din acte 1.751mp): CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
2. **CF 349974 în suprafață de 1.320 mp**: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DOMENIU PUBLIC
3. **CF 260351 în suprafață de 500 mp**: MOLDOVAN BOGDAN IOAN și soția MOLDOVAN LOREDANA
4. **CF 298375 în suprafață de 500 mp**: STAN OVIDIU-AUGUSTIN
5. **CF 297213 în suprafață de 500 mp**: CIUCAȘ-IELCIU SERGIU-RAUL și soția CIUCAȘ-IELCIU ANDREEA-DIANA
6. **CF 340674 în suprafață de 500 mp**: RAȚIU RADU-FLORIN și soția RAȚIU GANEMA-MIHAELA
7. **CF 278091 în suprafață de 500 mp**: SECINCA LIGIA ȘI SECINCA LYGIA-MIHAELA-CARMEN
8. **CF 352419 în suprafață de 500 mp**: PREDĂ NICOLAE DINU

Toate parcelele sunt situate în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice, dar sunt situate în interiorul unei zone arheologice protejate, având următoarele vecinătăți directe:

Nord-vest: proprietățile private identificate cu nr. cad. 288473, 281287, 282009, 317269 și terenul public al mun. Cluj-Napoca,

Nord-est: terenul alocat străzii Dimitrie Gusti identificat cu nr. cad. 346065,

Sud-vest: strada Basarabia identificată cu nr. cad. 300140

Sud-est: proprietățile private identificate cu nr. cad. 257333, 306744, 316056, 321706.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona este pe versantul sudic al dealului Feleacu, la nord de Pădurea Făget.

Amplasamentul este compus dintr-o stradă liniară la care sunt adăugate de-o parte și de alta o serie de parcele cu suprafețe relativ egale, conform planșelor. Profilul general al terenului este în panta de la sud-vest la nord-vest, unde accesul pe amplasament se realizează de pe strada Vasile Velican, care se leagă de strada Basarabia, în partea de sud-vest.

Conform studiului geotehnic, adâncimea de îngheț în perimetrul municipiului este cca. 0,90 – 1,00 m de la nivelul terenului. Înclinarea terenului, impune amenajarea incintei și adoptarea unor măsuri corespunzătoare

privind captarea și evacuarea apelor de suprafață pentru prevenirea infiltrațiilor la contactul cu fundațiile și reducerea riscului de supraamezire a terenului de fundare cu consecințe asupra stabilității construcției.

La atingerea prin săpătura a cotei de fundare ce va fi stabilită prin proiect, se va solicita prezenta unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare, pentru a-și da acordul privind realizarea fundațiilor.

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic terenul studiat aparține zonei cu gradul 6 potrivit raionării din STAS 11100/1-93, iar în conformitate cu normativul P 100-1-2013 perimetrul cercetat corespunde macrozei caracterizată printr-o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,10$  pentru un interval mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este  $T_c = 0,7$  secunde. Pe amplasament nu se semnalează fenomene geodinamice active, iar riscul declanșării unor astfel de procese naturale este nul.

## 2.4 Circulația

Zona studiată este legată de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin rețeaua de străzi din zonă.

Strada Vasile Velicare se leagă de strada Basarabia, în partea de sud-vest, stradă care realizează legătura cu Sf. Ion și se prelungește cu str. Câmpului din cartierul Mănăstur. Îmbrăcămintea străzii Vasile Velican este de pietriș, iar strada Basarabia are îmbrăcăminte din asfalt. Traficul din zonă este redus.

## 2.5 Ocuparea terenului

Terenurile studiate prin prezentul PUZ sunt:

- **CF 274297 în suprafață de 1.301 mp** (din acte 1.751mp): CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA - categorie de folosință: pășune

- **CF 349974 în suprafață de 1.320 mp**: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DOMENIU PUBLIC - categorie de folosință: drum

- **CF 260351 în suprafață de 500 mp**: MOLDOVAN BOGDAN IOAN și soția MOLDOVAN LOREDANA - categorie de folosință: curți construcții

- **CF 298375 în suprafață de 500 mp**: STAN OVIDIU-AUGUSTIN - categorie de folosință: curți construcții

- **CF 297213 în suprafață de 500 mp**: CIUCAȘ-IELCIU SERGIU-RAUL și soția CIUCAȘ-IELCIU ANDREEA-DIANA - categorie de folosință: arabil

- **CF 340674 în suprafață de 500 mp**: RAȚIU RADU-FLORIN și soția RAȚIU GANEMA-MIHAELA - categorie de folosință: curți construcții

- **CF 278091 în suprafață de 500 mp**: SECINCA LIGIA și SECINCA LYGIA-MIHAELA-CARMEN - categorie de folosință: curți construcții

- **CF 352419 în suprafață de 500 mp**: PREDĂ NICOLAE DINU - categorie de folosință: pășune

## 2.6 Echipare edilitară

Parcelele nu sunt, legate la rețelele edilitare din zonă.

În zonă există rețele tehnico-edilitare: apă, canal, gaz, electricitate și telecomunicații.

De-a lungul străzii Vasile Velican există rețea de alimentare cu apă, rețea de gaz până la jumătatea străzii (spre strada Basarabiei) și linie electrică subterană de joasă tensiune care alimentează parcelele deja construite.

## 2.7 Probleme de mediu

Terenul prezintă o declivitate medie de la sud-vest la nord-vest de pe toată lungimea arealului studiat, însă nu prezintă accidente sau erodări vizibile.

Pentru scurgerea apelor pluviale este necesară o sistematizare a suprafeței terenului pentru scurgerea acestora pentru prevenirea infiltrațiilor la contactul cu fundațiile și reducerea riscului de supraumezire a terenului de fundare cu consecințe asupra stabilității construcțiilor .

Nu există riscuri naturale în ceea ce privește terenul studiat.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Conform Ordinului MRDT nr. 2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se vor desfășura procedurile privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ.

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele documente:

CU 744 / 07.05.2023

Aviz de Oportunitate nr. 19 din 06.02.2023

S-au întocmit studiile analitice solicitate conform Avizului de Oportunitate, din care rezultă că există posibilitatea instituirii prin P.U.Z. a subzonei S\_Is (subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate) pe terenul identificat cu CF. nr. 274297, teren care a fost alocat prin documentația aprobată cu HCL 169/2004 dotărilor, funcțiunea concretă urmând a fi dezbătută și aleasă în urma ședinței CTATU.

#### 3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise.

Conform prevederilor PUG și RLU Cluj-Napoca adoptat prin HCL nr. 493/22.12.2014, cu completările la RLU în baza HCL nr. 579/2018, terenurile se încadrează în **zona de urbanizare destinată construirii de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici - UTR ULi/c.**

#### Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Pentru cazul de față, regimul de înălțime propus este de (S)+P+1+M.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. Maxim = 0,9

#### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Pe ansamblul parcelei studiate, 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

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

### 3.4 Modernizarea circulației

Accesul pe parcele, atât auto cât și cel pietonal, se realizează de pe strada Vasile Velican, care se leagă la rândul ei la nord-est de terenul identificat cu nr. CAD 346065, alocat realizării străzii Dimitrie Gusti, și la sud-vest de strada Basarabia, cu nr. CAD 300140.

Strada Vasile Velican este propusă spre modernizare pe amprenta terenului alocat acesteia identificat cu nr. cad 349974, cu păstrarea profilului stradal de 11,00 m propus prin HCL nr. 169/2004, respectiv: carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică cu dublu sens, cu lățimea de 7,00 m, cu lățimea unui sens auto de 3,50, dublată de trotuare pe ambele părți cu lățimea de 1,50 m și respectiv 2,50 m.

Conform Planului de situație și a Drumurilor de legătură aferente UAT Cluj-Napoca din cadrul PUZ – Drum Transregio TR35 (Etapa 1 – Centura metropolitană, Etapa 2- drumuri de legătură), documentație aflată în etapa de informare și consultare a publicului, în proximitatea amplasamentului sunt propuse două drumuri de legătură, prin modernizarea infrastructurii existente, identificate astfel:

- DL 22 – 748 m care leagă Nodul 8 de pe str. Cernăuți de strada Aleea Bâlea, având un profil propus tip 4 de 10,00 m: carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică cu dublu sens, cu lățimea de 7,00 m, cu lățimea unui sens auto de 3,50, dublată de trotuare pe ambele părți cu lățimea de 1,50 m;

- DL 23 – 748 m care leagă strada Huedinului de drumul de legătură 22 (pe str. Basarabiei), și având un profil propus tip 3 de 13,00 m: carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică cu dublu sens, cu lățimea de 7,00 m, cu lățimea unui sens auto de 3,50, dublată de trotuare pe ambele părți cu lățimea de 1,50 m și spații verzi de-o parte și de alta cu lățimea de 1,50 m.

### 3.5 Zonificare funcțională

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și face parte din teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fiind parțial în proprietatea Consiliului Local Cluj-Napoca, a Primăriei Cluj-Napoca și beneficiarilor Moldovan Bogdan Ioan, Moldovan Loredana și a asociațiilor, conform extraselor CF anexate documentației. La nivelul terenului reglementat în suprafață de 5.621.00 mp, în urma aplicării procedurii de urbanizare a UTR Uli/c se propune introducerea subzonei Li/c\_a\* – subzonă aferentă locuințelor individuale și/sau semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. Parcele rezultate sunt accesate de pe strada Vasile Velican, aflată în proprietatea Primăriei Cluj-Napoca și care se leagă de str. Basarabia.

Regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim (S)+P+1+M și o înălțime maximă de 12.00m.

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1.UTR ULi/c	5645.00	100.00	0.00	0.00
1.UTR Li/c_a*	0.00	0.00	5645.00	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>5645.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5645.00</b>	<b>100.00</b>

#### UTR - Li/c a\*

P.O.T.<sub>-existent</sub> = 0.00 %

P.O.T.<sub>max. admis</sub> = 35.00 %

C.U.T.<sub>-existent</sub> = 0.00

C.U.T.<sub>max. admis</sub> = 0.9

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1.Parcele locuinte	3000.00	53.14	3000.00	53.14
<i>Locuinte semicolective</i>	-	-	3000.00	53.14
2.Parcele dotari interes public	1325.00	23.47	1325.00	23.47
3.Str. Vasile Velican	1320.00	23.39	1320.00	23.39
4.Teren cedat	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5645.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5645.00</b>	<b>100.00</b>

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Parcelele nu sunt echipat edilitar, acestea urmând să se racordeze la rețelele existente în zonă. Rețele existente în zonă se vor extinde pentru a asigura utilitățile pentru fiecare parcelă

#### 3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va asigura prin bransarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității pentru fiecare imobil.

#### 3.6.2 Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.

#### 3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va presupune bransarea la rețeaua locală de curent electric, care se va realiza în urma unui proiect de specialitate, elaborat de către o firmă atestată în domeniu, cu acordul prealabil al regiilor de furnizare.

#### 3.6.4 Telecomunicații

Imobilele se vor lega la rețeaua locală de telecomunicații, în baza unui proiect de specialitate, agreat de regia de furnizare locală.

#### 3.6.5 Alimentare cu căldură

În vederea realizării încălzirii se dorește realizarea unui sistem de încălzire cu centrale termice pe gaz pentru fiecare imobil.

#### 3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaz se va face bransarea la rețeaua locală, care se va realiza în urma unui proiect de specialitate, elaborat de către o firmă atestată în domeniu, cu acordul prealabil al regiilor de furnizare.

#### 3.6.7. Gospodărie comunală

În incintă se va amenaja, pentru fiecare imobil propus, spațiul de depozitare a deșeurilor pe minim patru fracții, care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

### 3.7 Protecția mediului

Locuințele propuse prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice.

Depozitarea deșeurilor generate se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și diferențiat și se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

Locuințele vor fi alimentate cu apă potabilă prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă a localității, iar deversarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare a localității. Construcțiile se vor racorda la rețelele de curent electric existente în zonă.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

În sarcina investitorilor privați:

- realizarea extinderii și racordurilor și bransamentelor la rețelele existente în zonă;
- realizarea construcțiilor propuse și a amenajărilor exterioare de pe terenul studiat

În sarcina autorităților publice:

- intervențiile pe domeniul public (infrastructura rutiera, iluminat stradal, etc.), în vederea modernizării străzii Vasile Velican.

## IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea se încadrează din punct de vedere funcțional, al indicilor urbanistici și a modului de ocupare a terenului în prevederile PUG mun. Cluj-Napoca.

Cluj-Napoca,  
Octombrie 2023

Întocmit,  
arh. Ovidiu-Bogdan Gocan

Verificat,  
Șef Proiect  
arh. Cosmin Morărescu

Specialist RUR  
arh. Raluca Toma



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI  
ACTUALIZATĂ

str. Vasile Velican, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: **MOLDOVAN BOGDAN IOAN, MOLDOVAN LOREDANA și asociații**  
str. Transilvaniei, nr. -, bl. D5 ap. 3, loc. Aiud, jud. Alba

Proiectant general: **SC MORĂRESCU DESIGN STUDIO SRL**  
Str. Podirei Nr 4 oraș Năsăud jud. Bistrița-Năsăud

Proiectant de specialitate: **2 PE 2 ARHITECTURA S.R.L.**  
aleea Gârbău, nr. 7, bl. GB1, sc. 3, ap. 37, mun. Cluj-Napoca, jud.  
Cluj

Simbol proiect: MOD 014/2022

Șef proiect: Arh. Cosmin Morărescu

Colectiv elaborare: arh. Ovidiu-Bogdan Gocan

Specialist RUR: Arh. urb. Toma Raluca

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. ROLUL RLU**

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

**Documentația de față reglementează terenul în suprafața totală de de 5.621 mp** compus din CF nr. 274297, 1301 mp (din acte 1751 mp); CF nr. 349974, 1320 mp; CF nr. 260351, 500 mp; CF nr. 298375, 500 mp; CF nr. 297213, 500 mp; CF nr. 340674, 500 mp; CF nr. 278091, 500 mp; CF nr. 352419, 500 mp .

### **1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

1. Planul Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al mun. Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, cu completările la RLU în baza HCL nr. 579/2018
2. Certificatul de Urbanism cu nr. 744 din 07.04.2023
3. Avizul de Oportunitate nr. 19 din 06.02.2023
4. Legea 50/1991 actualizată 2020
5. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
6. Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea proiectului "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ", pe zona studiată (conform planșelor anexate) și realizarea a șase locuințe semicolective (cu maxim două unități locative pe parcelă), deservite de str. Vasile Velican, propusă spre reabilitare și modernizare a stratului de uzură, cu suprafața de 5.621 mp. și este înscrisă în:

1. CF 274297 în suprafață de 1.301 mp (din acte 1.751mp): CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
2. CF 349974 în suprafață de 1.320 mp: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - DOMENIU PUBLIC
3. CF 260351 în suprafață de 500 mp: MOLDOVAN BOGDAN IOAN și soția MOLDOVAN LOREDANA
4. CF 298375 în suprafață de 500 mp: STAN OVIDIU-AUGUSTIN

5. CF 297213 în suprafață de 500 mp: CIUCAȘ-IELCIU SERGIU-RAUL și soția CIUCAȘ-IELCIU ANDREEA-DIANA

6. CF 340674 în suprafață de 500 mp: RAȚIU RADU-FLORIN și soția RAȚIU GANEMA-MIHAELA

7. CF 278091 în suprafață de 500 mp: SECINCA LIGIA ȘI SECINCA LYGIA-MIHAELA-CARMEN

8. CF 352419 în suprafață de 500 mp: PREDĂ NICOLAE DINU

Terenul face parte din intravilanul mun. Cluj-Napoca, zona înscrisă în U.T.R. Uli/c – Zonă de urbanizare - *Zona destinată construirii de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.*

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.

- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;

- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor în albia minoră a cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor cu respectarea legislației în vigoare pentru asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor și a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor.

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul vecinilor (dacă este cazul).

### **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen. Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de autoritățile locale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției

### **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

### **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.Z.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

## **2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primăria conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 2 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Terenurile reglementate se situează în sud-vestul municipiului Cluj-Napoca, din intravilanul municipiului.

Prin avizul de oportunitate terenurile reglementate sunt încadrate în **UTR ULi/c – zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici**, iar după finalizarea procedurii de urbanizare se va institui **UTR Li/c\_a – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și/sau semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă**.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

Zona se caracterizează prin prezența locuirii de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare (ULi/c). Zona de locuit cuprinde două subzone: ULi/c\_a - subzona aferentă locuințelor individuale și ULi/c\_b - subzona aferentă locuințelor colective mici.

Arealul studiat este compus în principal de locuințe individuale și semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă, iar pe terenul reglementat se propune păstrarea aceste tipologii prin aplicarea **UTR Li/c\_a\***.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**UTR Li/c\_a\* – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și/sau semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.**

### **SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat-

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă realizarea de imobile de locuințe colective, semicolective și orice alte imobile de locuit cu mai mult de două unități locative.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin planul parcelar din prezentul PUZ.

În acest sens se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă/alee, drum de acces/incintă, de minim 12 m;
- b) să aibă acces la un drum public direct sau prin drept de servitute legal instituit;
- c) suprafața parcelei este de 500 mp.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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.

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**

Construcțiile, indiferent de destinație, se vor retrage față de limita / limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

În cazul locuințelor individuale, 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 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.

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

În cazul amplasării pe parcelă a unei locuințe semicolective, cu maxim două unități locative (apartamente) pe parcelă, asigurarea accesului pietonal și carosabil se aplică separat pentru fiecare unitate locativă în parte.

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 învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.

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 semicolective:

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

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

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Pentru cazul de față, regimul de înălțime propus este de (S)+P+1+M.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

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

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, plăcaje 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 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) 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 alinimanent (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. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9

Cluj-Napoca,  
Octombrie 2023

Întocmit,  
arh. Ovidiu-Bogdan Gocan

Verificat,  
Șef Proiect  
arh. Cosmin Morărescu

Specialist RUR  
arh. Raluca Toma