

# MEMORIU DE PREZENTARE

întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU  
REGIM REDUS DE INALTIME, STR GRIGORE MOISIL-VEST**

Amplasament: Cluj-Napoca, Str Grigore Moisil, Nr. 37, 37A, 37B, 37C

Beneficiar: Rusu Radu Ionuț

Proiectant: SC. MCUB. SRL, arh. Voicu Bozac

Proiect nr: 5 / 2021

Data elaborării: octombrie 2023

### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal, constă în reglementarea zonei studiate prin documentație în o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, prin reparcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică. Amplasamentul studiat este situat la vest de Str Grigore Moisil, în municipiul Cluj-Napoca.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația existentă în zonă
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. urmează să se construiască un ansamblu rezidențial care să conțină locuințe semicolective cu două unități locative și locuințe individuale și o stradă cu acces public nelimitat.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 1483 din 14.06.2022 anexat prezentei documentații, beneficiarilor li se cere întocmirea Planului Urbanistic Zonal înainte de aprobarea Autorizației de construire. În acest sens se elaborează un P.U.Z. pe o suprafață de 2326mp, în vederea stabilirii condițiilor de construire.

În prima etapă a proiectului a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr 247 / 9.11.2022 prin care se stabilește teritoriul oportun a fi reglementat, respectiv parcelele în proprietatea beneficiarului, zona delimitată de parcele construite pe laturile sud, vest și nord.

Pe acest teren urmează a fi realizat un ansamblu de locuințe familiale cu acces din un drum privat propus prin PUZ de urbanizare, accesibil din Str Grigore Moisil.

## Planul Urbanistic Zonal va reglementa următoarele parcele:

Nr crt	Proprietari	Număr extras CF	Supr.
1	Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria	CF 259421	552
2	Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria	CF 260146	72
3	Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria	CF 260157	442
4	Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria	CF 260168	344
5	Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria	CF 260200	451
6	Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria	CF 325071	448
7	Municipiul Cluj-Napoca (teren cu destinația de drum)	CF 325072	17
	<b>TOTAL</b>		<b>2326</b>

### În urma operațiunilor de parcelare vor rezulta:

- o stradă cu acces public nelimitat (Aleea de acces "A") având profil transversal cu lățimea de 7m, cu o bandă pe fiecare sens și trotuar de 1,5m pe o latură
- 3 parcele destinate locuințelor individuale cuplate și semicolective cu două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 4 locuri, rezultând un total de **12 DE LOCURI DE PARCARE**)

### Circulații pietonale

Se prevăd trotuare și accese pietonale amenajate în incinta, separat față de aleile de circulație auto.

### 1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 1483 din 14.06.2022 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca prin care se solicită elaborare P.U.Z., în baza unui aviz CTATU și a unui aviz de oportunitate
- Legea nr. 350/2001 completată și actualizată pentru amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996.
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare – documentație topografică

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Evoluția zonei

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este în principal alcătuită din terenuri libere de construcții situate în intravilanul municipiului. Conform P.U.G. Cluj-Napoca, zona reglementată prin documentația de față este situată în UTR Liu (locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban). Se dorește ca în urma procedurii de reglementare și reparcelare zona să aibă o funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe individuale cuplate și semicolective cu două unități locative).

### 2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în sud-vestul localității Cluj-Napoca, la vest de Str Grigore Moșil, principala arteră de circulație din zonă.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- la sud: parcele proprietate privată pe care sunt edificate clădiri cu destinația de locuințe (nr cad 338453, 339437, 339436, 320879, 339566, 339565, 21853, 254212)
- la sud: parcele proprietate privată pe care sunt edificate clădiri cu destinația de locuințe (nr cad 311458, 311457, 311460)
- la nord: parcele proprietate privată (nr cad 291017, 17123)

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică  $F(6)$ , caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,10$  și perioada de colț  $T_c = 0,7s$ .

Topografic: terenul studiat are o declivitate pe direcția Est-Vest, fiind posibile legături carosabile pe toate direcțiile de dezvoltare.

#### **2.4. Circulația rutieră**

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principalul drum din zonă fiind Str Grigore Moisil, stradă de categoria a treia asfaltată, cu câte o bandă pe sens, fără trotuare amenajate.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent parcelele din zona studiată sunt libere de construcții.

#### **2.6. Echiparea edilitara**

##### **2.6.1. - Alimentarea cu apa**

În prezent pe Str Grigore Moisil există o rețea de alimentare cu apă.

##### **2.6.2. - Canalizare - menajera.**

În prezent pe Str Grigore Moisil există o rețea de canalizare menajeră și o rețea de canalizare pluvială.

##### **2.6.3. - Alimentarea cu căldură.**

În prezent pe Str Grigore Moisil există o rețea de alimentare cu gaze naturale.

##### **2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.**

În prezent pe Str Grigore Moisil există o rețea de alimentare cu energie electrică.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe semicolective cu două unități locative, o locuință individuală și spații verzi cu acces public nelimitat. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

Pentru prezentul P.U.Z. s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat.

Structura existentă a zonei reglementate nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare ale acesteia, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare. Toate acestea vor fi stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- Definirea zonificării funcționale;
- Echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente;
- Asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona;
- Menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- Asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal;

- Consultarea populației.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, zona reglementată prin Planului Urbanistic Zonal, având suprafața totală de 2326mp, este încadrată în UTR Liu (locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Cluj-Napoca impune următoarele reglementări pentru teritoriile încadrate în U.T.R. Liu:

#### **U.T.R Liu (locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).**

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

##### **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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

##### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **• Circulația stradală**

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principalul drum din zonă fiind Str Grigore Moisil, stradă de categoria a treia asfaltată, cu câte o bandă pe sens, fără trotuare amenajate.

Se propune rezervarea de teren pentru modernizarea viitoare a strazii Grigore Moisil la un profil cu lățimea de 12m, conform PUG Cluj-Napoca.

Accesul pe parcelele incluse în zona reglementată se realizează din aleea propusă prin PUZ (Aleea de acces "A") având profil transversal cu lățimea de 7m, cu o bandă pe sens și trotuar de 1,5m pe o latură.

#### **Parcaje**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, cuplate sau înșiruite:

(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 (familiale): 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

#### **În urma operațiunilor de parcelare vor rezulta:**

- o stradă cu acces public nelimitat ( Aleea de acces "A") având profil transversal cu lățimea de 7m, cu o bandă pe sens și trotuar de 1,5m pe o latură
- 3 parcele destinate locuințelor individuale cuplate și semicolective cu câte două unități locative (număr locuri de parcare propuse pe fiecare parcelă: 4 locuri, rezultând un total de **12 DE LOCURI DE PARCARE**)

#### **Circulații pietonale**

Se prevad trotuare si accese pietonale amenajate in incinta, separat fata de aleile de circulatie auto.

### **3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

BILANT TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Liu - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	2326	100	--	--

2	Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	--	--	1880	80.8
3	DRUM PROPUIS ("ALEEA DE ACCES A") SI MODERNIZAREA STRAZII GRIGORE MOISIL	--	--	446	19.2
	<b>TOTAL</b>	<b>2326</b>	<b>100</b>	<b>2326</b>	<b>100</b>

**U.T.R Liu\* (Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban)**

**1. Utilizări admise**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

**2. Utilizări admise cu condiționări**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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, 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

**4. Indicatori urbanistici propusi**

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1. - Alimentarea cu apa**

În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe str. Grigore Moisil. Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă până la parcelele din zona reglementată.

#### **3.6.2. - Canalizare - menajera.**

În prezent pe str. Grigore Moisil există o rețea de canalizare menajeră. Se propune extinderea rețelei publice de canalizare până la parcelele din zona reglementată.

În prezent pe str. Grigore Moisil există o rețea de canalizare pluvială. Se propune extinderea rețelei publice de canalizare până la parcelele din zona reglementată.

#### **3.6.3. - Alimentarea cu caldură.**

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice pe combustibil gazos. În prezent pe str. Grigore Moisil există o rețea de alimentare cu gaz, iar aceasta se va extinde până la parcelele din zona reglementată.

#### **3.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.**

În prezent pe str. Grigore Moisil există o rețea de alimentare cu energie electrică. Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu energie electrică până la parcelele din zona reglementată.

### **3.7. Protecția mediului**

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate** - În prezent pe str. Grigore Moisil există o rețea de canalizare menajeră. Se propune extinderea rețelei publice de canalizare până la parcelele din zona reglementată.

**Depozitarea controlată a deșeurilor** – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

**Plantări de zone verzi** – necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcela, conform Regulamentului General de Urbanism.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate** – în zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

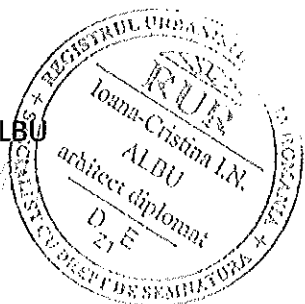
### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Se propune rezervarea de teren pentru modernizarea strazii Grigore Moisil la un profil cu lățimea de 12m, conform PUG Cluj-Napoca.

## **4. CONCLUZII**

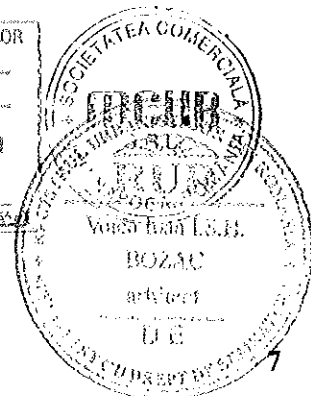
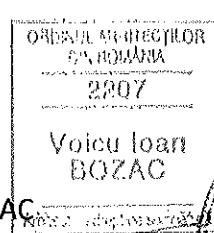
Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor. Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

Arh. Cristina ALBU



Întocmit,

arh. Voicu BOZAC



# REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE

Str Grigore Moisil, Nr. 37, 37A, 37B, 37C, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

## **I. Dispoziții generale**

### **1. Rolul R.L.U.**

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin parcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

### **2. Baza legală a elaborării**

Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare 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 P.U.Z. și R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

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

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi. 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 reglementare a terenurilor prin P.U.Z. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică (modernizare a drumurilor), este interzisă.



### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- **Amplasarea clădirilor fata de aliniament:**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m pentru parcela nr 1, de 7m pentru parcela nr 2 și de 4m pentru parcela nr 3, conform pieselor desenate aferente prezentei documentații.

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

- **Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirile de pe parcela nr 1 se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Construcțiile de pe parcelele 2 și 3 se vor realiza în regim cuplat, cu alipire la una din limitele de proprietate. Retragerea minimă față de limita laterală a parcelei opusă față de cea de care se alipesc construcțiile este de 3m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6.0m.

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 2,8m. Acestea se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei .

- **Amplasarea clădirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:**

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.

### **4. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3m. 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.

Aleea propusă prin operațiunile de parcelare ("Aleea de acces A") va fi cu acces public nelimitat.

### **Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate:

(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 (familiale): două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) au front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 9m

(c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 550 mp

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

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 alinament (grădina de fațadă), minim 25% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

### **III. Zonificarea funcțională**

#### **Unități și subunități funcționale**

BILANT TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Liu - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	2326	100	--	--
2	Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	--	--	1880	80.8
3	DRUM PROPUȘ ("ALEEA DE ACCES A") ȘI MODERNIZAREA STRAZII GRIGORE MOISIL	--	--	446	19.2
	<b>TOTAL</b>	<b>2326</b>	<b>100</b>	<b>2326</b>	<b>100</b>

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunităților funcționale**

##### **U.T.R. Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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, 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 prevederilor 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) au front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 9 m
- (c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 550mp.

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

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m pentru parcela nr 1, de 7m pentru parcela nr 2 și de 4m pentru parcela nr 3, conform pieselor desenate aferente prezentei documentații.

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

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

Clădirile de pe parcela nr 1 se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Construcțiile de pe parcelele 2 și 3 se vor realiza în regim cuplat, cu alipire la una din limitele de proprietate. Retragerea minimă față de limita laterală a parcelei opusă față de cea de care se alipesc construcțiile este de 3m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6.0m.

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 2,8m. Acestea 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.

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:

(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 (familiale): două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

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

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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).

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.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pașize 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, placaie 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 PUZ.

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 25% 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:

### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

C.U.T. Maxim = 0,9

arh. Cristina ALBU



Întocmit,

arh. Voicu BOZAC

