

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**afereant Plan Urbanistic Zonal pentru corectare limita U.T.R.**  
**Cluj-Napoca, Str. Fabricii, nr.90-92-94**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniile de aplicare

**II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

U.T.R. RrM1\* – zona mixtă cu regim de construire închis

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabilește regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse în aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare și amenajare în scopul construirii ulterioare de locuințe semicolective și individuale, în corelare cu PUG Cluj-Napoca.

**2. Baza legală a elaborării**

R.L.U. se elaborează în baza C.U. nr. 1916/24.08.2023 și avizul de oportunitate nr:36 / 12.02.2024 emise de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca și în baza ridicării topografice și a studiului geotehnic.

**3. Domeniile de aplicare**

Regulamentul se aplică pe întreg terenul supus reglementării urbanistice, parcelării și construirii, înscris în CF cu

nr. cad. 341036

având suprafață totală de 1767mp.

Limite :

- delimitată în partea de nord de limite cadastrale de pe frontul sudic al străzii Luncii,

- în partea de sud de limite cadastrale de pe frontul nordic al străzii Câmpina. Zona de studiat este cuprinsă între stradă Luncii și stradă Câmpina.

În prezent pe terenul care urmează să fie reglementat se află construcții conform extrasului de c.f. anexat.

Terenul supus reglementării aparține:

S.C. BEA & MAGDA S.R.L.

RLU se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-ului a fost preluată din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR RrM1\* - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

## **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**

Regulament pentru UTR RrM1\* - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

### **CARACTERUL PROPUȘ**

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă situată la o înălțime de 18.5 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

### **CONDIȚIONARI PRIMARE**

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se creează un ansamblu;
- - configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului.

### **SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICTII**

- Nu este cazul

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

- Nu este cazul

## **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afară spațiului public. 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. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament; 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.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

parcela este construibilă , deoarece are front la stradă cu o lungime mai mare decât 15m, adâncime mai mare decât frontul la stradă și o suprafață de 1767mp.

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

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament, în front continuu, închis. Alinierea clădirilor e obligatorie.

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

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Ținând cont de faptul că pe parcelele vecine nu există calcane cu o adâncime mai mare de 18 m, clădirea propusă va fi de tipologie " T" se va dezvoltă între limite până la o adâncime maximă de 12.2m , la adâncime mai mare va există un tronson poziționat central.

-pe limita laterala nordica va exista calcan pe o adâncime de 12.2m de la aliniament  
-pe limita laterala sudica vom avea calcan pe o adâncime de 12.2m de la aliniament.

Clădirea propusă se va retrage la ultimul etaj fața de limita laterală sudică - parcela Fabricii nr.88 cu minim 3 m

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Parcela va dispune de un singur acces carosabil din strada Fabricii , cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. Accesele pietonale se vor realiza din str. Fabricii.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 Regulament local de urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

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

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18.0 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

**Subsol** (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseală situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolvul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latura a clădirii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3.5 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția că acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare

parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, 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 fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 50%

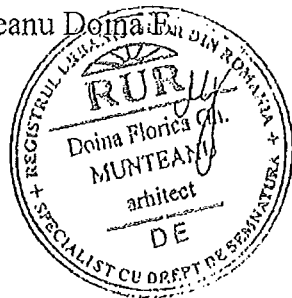
Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

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

C.U.T. Maxim = 2.6 ADC/mp

coordonator R.U.R.

arh. Munteanu Doina Florica



Întocmit

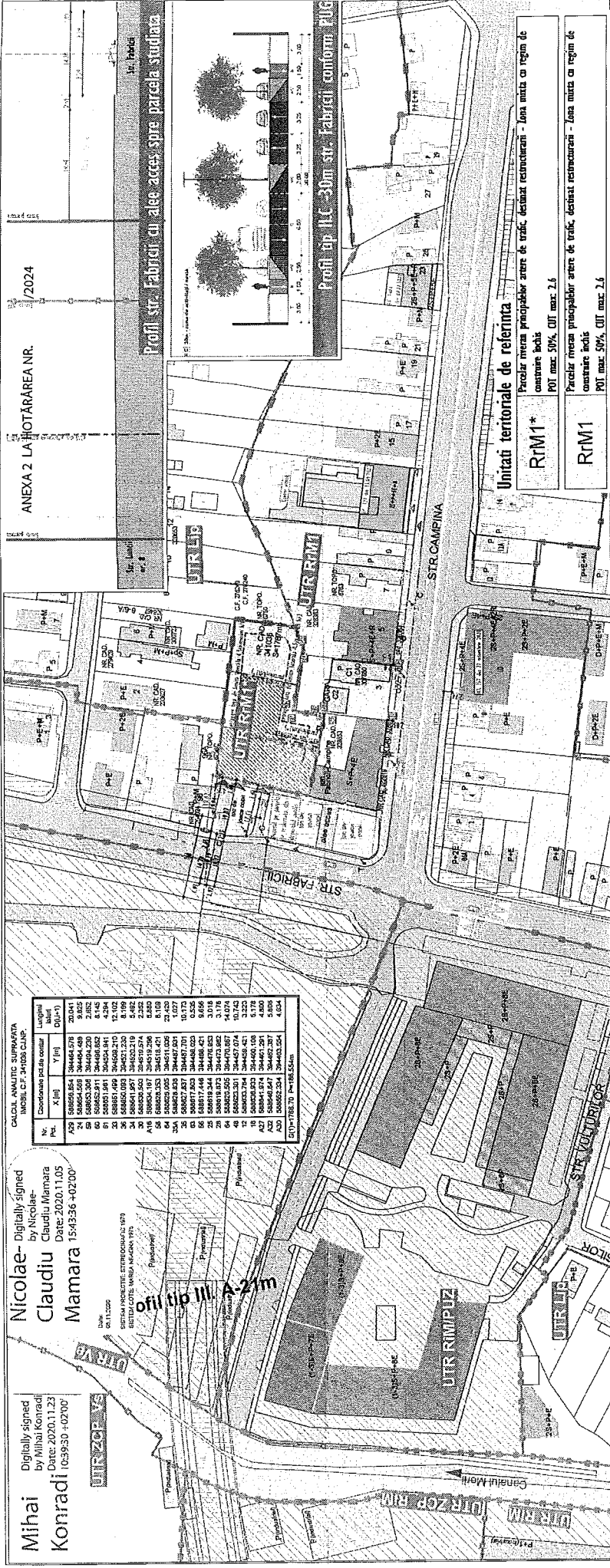
arh. Katona Julia



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 6 PAGINI

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Type text



Mihai Konradi  
 Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2020.11.05 10:39:30 +0200

Nicolae-Claudiu Mamara  
 Digitally signed by Nicolae-Claudiu Mamara  
 Date: 2020.11.05 15:43:36 +0200

CALCUL ANALITIC SUPRAFAȚA MOBIL C.F. 34008 C.N.P.P.

Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi (m)
A20	88685.564	34448.678	20441
50	88685.306	34449.220	2.852
60	88682.811	34448.852	8.145
70	88682.811	34448.852	12.100
80	88681.469	34450.210	8.189
90	88682.039	34451.230	5.482
A16	88682.039	34451.230	8.189
100	88682.039	34451.230	8.189
110	88682.039	34451.230	1.077
120	88682.039	34451.230	10.170
130	88682.039	34451.230	9.556
140	88682.039	34451.230	9.556
150	88682.039	34451.230	3.018
160	88682.039	34451.230	3.176
170	88682.039	34451.230	3.225
180	88682.039	34451.230	10.742
190	88682.039	34451.230	10.742
A27	88682.039	34451.230	3.225
A28	88682.039	34451.230	4.400
A29	88682.039	34451.230	5.895
A30	88682.039	34451.230	4.634

01011788.70 14-186.556m

**Unitati teritoriale de referinta**

RrM1\* Parcașii riverani principalilor artere de trafic, destinate restructurării - Zona mixtă cu regim de constranțe închis  
 POT max. 50%, OIT max. 2.6

RrM1 Parcașii riverani principalilor artere de trafic, destinate restructurării - Zona mixtă cu regim de constranțe închis  
 POT max. 50%, OIT max. 2.6

Lip Locuție cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcaș de tip periferic  
 POT max. 35%, OIT max. 0.9

RrIM Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixtă  
 POT max. 60%, OIT max. 2.8

ZCP\_RrIM Zona constranță protejată învecinată zonelor cu caracter industrial - Zona mixtă  
 POT max. 60%, OIT max. 2.8

ZCP\_Vs Zona constranță protejată Zona verde cu rol de complex sportiv  
 POT max. 10%, OIT max. 0.2

Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de cordon ecologic

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
 scara 1:1000

RrM1 Parcașii riverani principalilor artere de trafic, destinate restructurării - Zona mixtă cu regim de constranțe închis

Lip Locuție cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcaș de tip periferic  
 Suprataza Parcele - nr. cad. 34103/6 = 1767mp

**VERIFICATOR**  
 VERIFICATOR EXPERT INUVE S.C. PLAN TRADE S.A. SIBIU  
 VERIFICATOR EXPERT CIVILIZAREA S.C. PLAN TRADE S.A. SIBIU

**SEF PROIECT**  
 ARH. MARIANA DIANA F. SIBIU

**CONDUCATOR DE LUCRU**  
 ARH. MARIANA DIANA F. SIBIU

**PROIECTANT**  
 ARH. MARIANA DIANA F. SIBIU

**DESEINAT**  
 ARH. MARIANA DIANA F. SIBIU

REGISTRUL PROIECTELOR  
 Nr. 1/2020

REGISTRUL PLANURILOR  
 Nr. 1/2020

REGISTRUL PLANURILOR DE CONSTRUCȚII  
 Nr. 1/2020

REGISTRUL PLANURILOR DE CONSTRUCȚII  
 Nr. 1/2020

**RrM1\* Parcașii riverani principalilor artere de trafic, destinate restructurării - Zona mixtă cu regim de constranțe închis**

**CARACTERISTICILE PARCELEI SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră constranțe aplicabile care împiedică construirea următoarelor construcții:  
 (1) la abia în fața străzii, din cauza accesului public;  
 (2) lungimea frontului la stradă să fie de mai puțin de 15 m;  
 (3) lungimea străzii să fie de mai puțin de 100m la stradă;  
 (4) suprafața să fie mai mare sau eguală cu 500 mp

**APLICAREA CĂMINILOR ÎN ZONĂ DE ALIMENTARE**

Căminile se vor amplasa în alimentarea, în înălțime, în fața căminului (înălțime) în fața căminului 25 m (1.3)\*+1+1+1+1+1+1+1

**APLICAREA CĂMINILOR ÎN ZONĂ DE ÎNVECINĂRI ȘI PROTEJERE ALE PARCELEI**

Căminile se vor amplasa în fața limitelor laterale de parcaș, pe o adâncime de maximum 10 m de la aliniament. Le adăugăm învecinarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul unei străzi ambele, cu excepția cazurilor în care parcașul / parcașele învecinate să existe de asemenea ca și în fața căminului (înălțime) din adâncime parcașului.  
 Răsturnarea față de linia de proiecție va fi de cel puțin jumătate din înălțimea în care este construită și nu mai puțin de 4.50 m.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CĂMINILOR**

Înălțimea căminului comun înălțimea maximă la care se va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m (1.3)\*+1+1+1+1+1+1+1

POT max. = 50%  
 C.U.I. maxim = 2.6

**Suprataza UTILA spațiului de viațare**  
 280mp  
 Necesari locuri de parcare apartamente 44  
 Necesari locuri de parcare 52  
 Nr. apartamente etaj 1 8  
 Nr. apartamente etaj 2-4 9  
 Nr. apartamente etaj 5 7  
 Nr. apartamente etaj 6-10 3  
 Nr. apartamente etaj 11-13 44  
 Nr. apartamente 121  
 Nr. etajuri de parcare 93  
 5 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere și 3 apartamente cu 2 camere (53+3+3+2)  
 Necesari locuri de parcare blocate TOTAL 121  
 Nr. locuri de parcare blocate propuse TOTAL 100

**Legenda**

---	limita de proprietate
---	limita UTR
---	rețeașă față de linia posterioară conform PUG
---	rețeașă față de linia laterală 4.5m - minim 1/2
---	construcții existente P
---	construcții existente (0)+P+E
---	construcții existente regim de înălțime >(0)+P+E
---	construcții propuse în proiecte de urbanism aprobate
---	construcții autorizate în curs de execuție
---	croșul auto
---	teren
---	teren destinat largirii drumului conform PUG Cluj-Napoca
---	zona constranță
---	teren necesar largirei acces carosabil
---	demonstrare din acces existenți și construire zona verde

**BILANT TERITORIAL**

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUȘ		%
	mp	%	mp	%	
Teren - TOTAL	1767	100	1767	100	100
Teren - RrM1	757	42.84			
Teren - Lip	1010	57.16			
Teren - RrM1*			1757	100	100