

# FOAIE DE CAPĂT

pentru

---

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ – PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STRADA REMENYIK SANDOR - EST

---

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

Beneficiar: **GAGEA ILIE-CLAUDIU**

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

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

Nr. proiect: MOUA\_137 / 2021

Data: septembrie 2024

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

*pentru*

---

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ – PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STRADA REMENYIK SANDOR - EST**

---

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

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

## CONȚINUT

### **1. INTRODUCERE**

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Obiectul PUZ
3. Surse documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

01. Evoluția zonei
02. Încadrarea în localitate
03. Elemente ale cadrului natural
04. Circulația
05. Ocuparea terenurilor
06. Echipare edilitară
07. Probleme de mediu
08. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
02. Prevederi ale PUG
03. Valorificarea cadrului natural
04. Modernizarea circulației
05. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
06. Dezvoltarea echipării edilitare
07. Protecția mediului
08. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **5. ANEXE**

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Denumirea lucrării:</b> | <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ – PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STRADA REMENYIK SANDOR - EST</b> |
| <b>Amplasament:</b>        | str. Remenyik Sandor nr. 15-17-19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  |
| <b>Beneficiar:</b>         | <b>GAGEA ILIE-CLAUDIU</b>   |
| <b>Proiectant general:</b> | <b>MOUA STUDIO SRL</b>  |
| <b>Faza de proiectare:</b> | <b>P.U.Z.</b>   |
| <b>Nr. proiect</b>         | <b>MOUA_137 / 2021</b>  |
| <b>Data elaborării:</b>    | Aprilie 2024  |

### 1.2. OBIECTUL PUZ

#### • *Solicitări ale temei de program*

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului GAGEA ILIE-CLAUDIU în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Remenyik Sandor - est", pe str. Remenyik Sandor nr. 15-17-19, Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj.

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

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

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

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

Prin prezenta documentație se propun următoarele:

- divizarea imobilului studiat în 5 loturi;
- asigurarea accesurilor auto și pietonale respectiv realizarea unei alei de acces;
- stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării de locuințe unifamiliale / familiale cu două unități locative.

#### • *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., conform anexei la Avizul de Oportunitate nr. 124/10.08.2023, este U.T.R. ULiu/PUZ, fiind delimitat de str. Remenyik Sandor - în partea vestică, str. Borhanciului - în partea de nord, teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 883/2019 - în partea de sud și ansamblul de locuințe familiale de pe str. Borhanciului nr. 19 - 19H - în partea de est.

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

De asemenea prin Adresa nr. 541707/25.05.2022 se admite elaborarea P.U.Z. în două etape - etapa I va cuprinde parcelele situate pe frontul estic al străzii Remenyik Sandor iar în etapa II restul teritoriului din zona de studiu.

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

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*
  - P.U.G. Mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.
- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.*
  - Certificatul de Urbanism nr. 626/30.03.2023 și nr. 877/22.03.2021
  - Avizul de oportunitate nr. 124 din 10.08.2023 și nr. 103 din 21.07.2021
  - Adresa nr. 541707/25.05.2022
  - Studiu topografic
  - Studiu geotehnic
  - Studiu de stabilitate
  - Avize solicitate prin Certificatul de Urbanism
- *Alte surse documentare care au stat la baza propunerii*
  - Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Mun. Cluj-Napoca

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- *Date privind evoluția zonei*

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

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

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

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

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

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

Conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a zonei Metropolitane Cluj - orizont 2030 și 2050 - Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată sunt:

- 5.3. Amenajarea de centre de cartier în marile ansambluri de locuințe colective și în noile zone rezidențiale

- 5.3.1. Amenajarea și modernizarea centrelor de cartier - HUB educațional și sportiv Borhanci: creșă, grădiniță, școală, liceu, bază sportivă și parc-pădure

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Îmbunătățirea calității vieții reprezintă obiectivul central al strategiei locale de dezvoltare, iar o planificare spațială eficientă este esențială pentru atingerea acestui scop. O gestionare atentă a spațiului urban poate contribui semnificativ la crearea unor condiții de locuire care să răspundă nevoilor comunității. Oamenii își doresc să trăiască în cartiere bine structurate, ecologice, accesibile și estetic plăcute, unde pot să se bucure de plimbări relaxante și să aibă acces facil la diverse facilități. Aceste aspirații sunt cel mai bine satisfăcute atunci când comunitatea, printr-o planificare urbanistică riguroasă, prioritizează binele comun în fața intereselor individuale. Astfel, reglementările clare privind utilizarea terenurilor stabilesc ce tipuri de dezvoltări sunt permise și care sunt restricționate într-o anumită zonă.

În prezent, zona respectivă nu este complet dezvoltată sau uniform organizată, fiind caracterizată de o diversitate arhitecturală și funcțională. Se observă o combinație între zone rezidențiale formate predominant din locuințe individuale, construite în jurul anului 2015, și clădiri mixte, mai recente, situate în apropierea străzii Borhanciului.

Aceste clădiri mixte includ locuințe colective la etajele superioare, în timp ce la parter găsim spații comerciale care deservește atât locuitorii din zonă, cât și pe cei din împrejurimi. Această diversitate a tipurilor de construcții și funcțiuni contribuie la o dinamică urbană complexă, însă dezvoltarea neuniformă poate duce la provocări în ceea ce privește coerența arhitecturală și funcțională a cartierului. Așadar o planificare urbană mai bine coordonată ar putea facilita integrarea armonioasă a acestor zone și ar sprijini dezvoltarea unei comunități durabile, accesibile și prietenoase cu mediul.

- *Potențial de dezvoltare*

Zona studiată beneficiază de o bună localizare la nivelul orașului, într-un cartier aflat în plină dezvoltare și cu o bună accesibilitate – deoarece cartierul Borhanci face legătura între zona centrală și ieșirea din Cluj-Napoca spre Turda, respectiv Apahida, prin centura Apahida-Vâlcele.

Conform prevederilor PUG Cluj-Napoca 2014, zona a fost încadrată în UTR ULiu - zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, deservită de regulă de străzi cu un profil transversal de aprox. 15 m iar principalele caracteristici ale zonei studiate sunt definite de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la strada de 15-35m, adâncimea de 30-45m și suprafața cuprinsă între 600 - 1800mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat.

Asigurarea spațiilor verzi amenajate, a dotărilor de interes public respectiv folosirea unui limbaj arhitectural coerent va crește atractivitatea zonei la nivelul întregului municipiu.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

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

- *Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.*

Zona studiată se află în partea de sud-est a Municipiului între zona centrală a acestuia și Centura Apahida-Vâlcele.

Vecinătățile zonei sunt:

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

- *Vest*: str. Remenyik Sandor;

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

- *Nord*: str. Borhanciului;

Imobilul ce a generat prezentul studiu este accesibil auto și pietonal din strada Remenyik Sandor (situată la vest) - profil tip IIIF și lățime de 15m - conform PUG.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Relief*

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

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

Terenul prezintă o înclinare generală pe direcția est-vest respectiv, la cca. 46m desfășurare, o diferență de nivel de aprox. 10m.

- *Rețeaua hidrografică*

În zona studiată nu a fost identificată prezența cursurilor de apă dar sistemul de coridoare ecologice este caracterizat de prezența văilor cursurilor de apă de formare a Pârâului Becăș și petice mari de habitat, sub forma vechilor livezi din această zonă.

- *Clima*

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

- *Riscuri naturale*

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare iar sub aspect seismic, zona este pasivă.

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

Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $ag=0,10g$ .

## 2.4. CIRCULAȚIA

- *Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere*

Nu este cazul, zona studiată este bine conectată la zona centrală a Municipiului și la centura Apahida-Vâlcele prin strada Borhanciului.

Totodată trama stradală existentă a rezultat în urma mai multor P.U.Z.-uri de parcelă suprapuse peste sistemul de drumuri agricole existente în zonă, distribuite în lungul străzii Borhanciului.

- *Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități*

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

Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în cartier în timp ce circulația velo lipsește complet.

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

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

Terenul care a generat prezentul studiu este accesibil, atât auto cât și pietonal, din strada Remenyik Sandor, situată pe latura vestică a acestuia.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

Fondul construit existent se caracterizează prin predominanța locuințelor unifamiliale sau semicolective, cu regim redus de înălțime, retrase din aliniament.

- *Relaționări între funcțiuni*

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire individuală iar în ultimii ani s-au dezvoltat și funcțiuni mixte de locuire colectivă și spații comerciale / servicii. În zona propusă spre reglementare se regăsesc doar funcțiuni de locuire - individuală sau semicolectivă.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiată este constituită în proporție de 90% iar fondul construit existent este caracterizat predominant de locuințe unifamiliale sau semicolective, cu regim redus de înălțime, retrase din aliniament.

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

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este în stare bună, fiind relativ nou.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine*

Conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a zonei Metropolitane Cluj - orizont 2030 și 2050 cartierul Borhanci suferă major în privința asigurării necesarului de dotări atât la nivel de proximitate, cât și la nivelul întregii zone.

În raza a 500m de la amplasamentul ce a generat prezentul studiu se regăsesc câteva spații destinate comerțului și alimentației publice.

- *Asigurarea cu spații verzi*

Întreaga zonă este caracterizată de predominanța parcelelor ample, cu terenuri în pantă și grădini plantate cu vegetație densă.

De asemenea la nivelul cartierului nu există spații verzi publice, însă conform R.L.U. aferent U.T.R. Uliu se vor avea în vedere următoarele:

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele;
- suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de față), 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.

- *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Conform studiului geotehnic versantul nordic al Feleacului este recunoscut ca având o evoluție paleologică supusă unei succesiuni de alunecări de teren mai mult sau mai puțin extinse care au dus la definitivarea actualei configurații în tendința naturală de realizare a stării de echilibru, dar în perimetrul cercetat și în zonele înconjurătoare stabilitatea terenului este bună, fără a exista riscul declanșării unor fenomene geodinamice.

- *Principalele disfuncționalități*

- suburbanizare acută;
- structură funcțională neomogenă;
- lipsa serviciilor conexe funcțiunii de locuire;
- lipsa spațiilor verzi amenajate;
- aspectul neomogen al zonei.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- *Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității*

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

- *Principalele disfuncționalități*

Nu este cazul.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) - MLPAT (nr.16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *Relația cadrul natural - cadrul construit*

Obiectivul studiat este situat în partea sud-estică a Municipiului Cluj-Napoca și prezintă o înclinare generală pe direcția est-vest cu o diferență de nivel de aprox. 10m.

Construcțiile existente în zonă sunt încadrate în cadrul natural adaptându-se la panta terenului.

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat. Funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe cu regim redus de înălțime amplasate pe un parcelar de tip urban (izolate, cuplate, semicolective cu două unități, în cascadă cu o unitate locativă pe nivel și un număr de maxim patru niveluri).

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Conform studiului geotehnic versantul nordic al Feleacului este recunoscut ca având o evoluție paleologică supusă unei succesiuni de alunecări de teren mai mult sau mai puțin extinse care au dus la definitivarea actualei configurații în tendința naturală de realizare a stării de echilibru, dar în perimetrul cercetat și în zonele înconjurătoare stabilitatea terenului este bună, fără a exista riscul declanșării unor fenomene geodinamice.

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă*



Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și evacuarea 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.

Apele menajere vor fi colectate la rețeaua de canalizare existentă.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Nu este cazul.

- *Evidențierea potențialului balnear și turistic*

Nu este cazul.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- *Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*

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

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

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

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

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

Pentru prezentul P.U.Z. s-a efectuat procesul de informare și dezbateră 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 HCL nr. 153/2012.

S-a amplasat pe teren panoul 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.

- *Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ*

Tema de proiect propusă de către beneficiar, constă în urbanizarea zonei în vederea construirii de locuințe unifamiliale și semicolective cu două unități locative, respectiv lotizarea imobilului ce a generat prezenta documentație, asigurarea accesurilor auto și pietonale și stabilirea reglementărilor urbanistice în acord cu prevederile PUG Cluj-Napoca.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.01. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentei documentații stau următoarele studii de fundamentare:

- Analiza relației zonă-oraș;
- Analiza context;
- Analiza zonificării funcționale;
- Analiza condițiilor de trafic / accesibilitate;
- Analiza țesutului urban;
- Studiu geotehnic;
- Documentație topografică.

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca au subliniat oportunitatea urbanizării zonei studiate.

Zona studiată necesită reglementarea ca zona destinată locuințelor de mici dimensiuni dezvoltate pe un parcelar de tip urban.

### 3.02. PREVEDERI ALE PUG

În Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, teritoriul propus pentru reglementare prin Avizul de Oportunitate este situat în U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prevederile detaliate ale U.T.R.-ului se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 626 din 30.03.2023, anexat la prezenta documentație.

Prin Avizul de oportunitate nr. 124 din 10.08.2023 s-a stabilit ca „teritoriul de studiu este cel delimitat de str. Remenyik Sandor în partea estică, str. Borhanciului în partea de nord, teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 883/2019 în partea de sud și ansamblul de locuințe familiale de pe str. Borhanciului nr. 19-19 în partea de est.

De asemenea prin Adresa nr. 541707/25.05.2022 s-a admis elaborarea P.U.Z. în două etape - etapa I va cuprinde parcelele situate pe frontul estic al străzii Remenyik Sandor iar în etapa II restul teritoriului din zona de studiu – prezenta documentație abordează etapa I a teritoriului din zona de studiu, respectiv parcelele situate pe frontul estic al străzii Remenyik Sandor.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- existent: conf. PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu – zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- propus: zonă de locuințe cu regim de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Indicatori urbanistici obligatorii:

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9.

### 3.03. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta documentație 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 inierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime joasă și medie. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

De asemenea propunerea va avea un impact vizual minim și nu va produce poluare fonică sau de altă natură.

### 3.04. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Terenul care a generat prezentul studiu este accesibil, atât auto cât și pietonal, din strada Remenyik Sandor.

În urma lotizării, loturile 1 și 2 vor fi accesate direct din strada Remenyik Sandor, loturile 3 și 4 vor avea acces prin aleea de incintă, cu lățimea de 4 m și zonă de întoarcere, iar lotul 5 nu va suferi modificări în ceea ce privește accesul auto, care se realizează în prezent din str. Remenyik Sandor.

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

- locuințele individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate vor beneficia fiecare de min. 1 loc de parcare, în garaje sau în incintă, pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp și min. 2 locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp;

- pentru locuințele individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale) se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

Se vor realiza trotuare de gardă acolo unde este cazul, respectiv alei pavate care să deservească accesul pietonal.

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

### 3.05. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Tema de proiect, stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării, prevede reglementarea teritoriului definit prin Avizul de Oportunitate nr. 124/10.08.2023 respectiv prin Adresa nr. 541707/25.05.2022, respectiv stabilirea condițiilor de urbanizare.

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

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

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

Dimensiunile și geometria loturilor nou propuse va respecta ritmul zonei și prevederile RLU, conform planșei A03 Reglementări urbanistice. Loturile noi propuse 1-4 au o formă rectangulară, cu front la stradă de min. 19,5 m și adâncimi de aprox. 22,5 m respectiv 23,3 m, și suprafețe de minimum 450 mp.

Pentru asigurarea accesului la loturile 3 și 4, se va realiza o alee de incintă cu lățimea de 4 m, lungime de maximum 30 m și zonă de întoarcere, alee ce va putea fi accesată direct din strada Remenyik Sandor.

Lotul 5 - parcelă de colț - are un front la strada Remenyik Sandor de aproximativ 36,88 m, la strada "A" de 46 m și la drumul existent de 41,12 m și o suprafață totală de aproximativ 1.827 mp. Lotul 5 va conține și construcția existentă pe parcelă.

Conform RLU aferent UTR Liu\* sunt admise Locuințele unifamiliale și semicolective cu maxim două unități locative.

Conform regulamentului aferent UTR Liu\*, principalele prevederi sunt:

• **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcellele nou propuse respectă reglementările regulamentului local de urbanism;

• **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

• **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

• **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

• **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

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

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

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

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

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

Regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile UTR Liu\* și va admite maxim trei niveluri supraterane, respectiv una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M,

D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau în punctul cel mai înalt al aticului la nivelului retras nu va depăși 12 m.

### EXISTENT

**UTR Uliu** – str. Remenyk Sandor nr. 15-17-19

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

### PROPUȘ

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

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| S Lot 1 ~        | <b>455 mp</b>                        |
| S Lot 2 ~        | <b>454 mp</b>                        |
| S Lot 3 ~        | <b>459 mp</b>                        |
| S Lot 4 ~        | <b>458 mp</b>                        |
| S Lot 5 ~        | <b>1.827 mp</b>                      |
| POT =            | <b>35%</b>                           |
| CUT =            | <b>0,9</b>                           |
| Reg. de înălțime | <b>(S+)P+E+M/R</b><br><b>D+P+M/R</b> |
|                  |                                      |
| S alee de acces  | <b>146 mp</b>                        |

### 3.06. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele publice existente în zonă (apă, canalizare, gaz, energie electrică, telecomunicații).

### 3.07. PROBLEME DE MEDIU

- *Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)*  
 Construcțiile propuse nu vor avea funcțiuni care să producă poluare.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările 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*

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare menajeră.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor*

Deșeurile se vor colecta selectiv în puștele 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, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.*

Construcțiile propuse vor avea în vedere sistematizarea verticală a terenului și consolidarea acestuia dacă va fi cazul. Zona verde a fiecărei parcele se va amenaja, după caz, ca grădina ambientală cu vegetație mică, medie.

- *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Spațiile verzi se vor amenaja cu vegetație mică și medie.

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Nu este cazul.

- *Refacere peisagistică și reabilitare urbană*

Nu este cazul.

- *Valorificarea potențialului turistic și balnear*

Nu este cazul.

- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.*

Construcțiile și amenajările propuse sunt în afara zonei de protecție a rețelelor edilitare.

### 3.08. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform CU nr. 626/30.03.2023 și CU nr. 877/22.03.2021 terenul studiat (care a generat prezenta documentație) nu este grevat de servituți de utilitate publică.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Având la bază reglementările din PUG Cluj-Napoca se poate demara Planul Urbanistic Zonal, necesar conform CU nr. 626/30.03.2023 și C.U. nr. 877/22.03.2021, în vederea aprofundării soluției propuse pentru dezvoltarea zonei și generarea de noi parcele.

Cluj-Napoca  
septembrie 2024

Întocmit,  
**arh. urb. Oana Burnete**

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

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R. Liu\*

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

## PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

---

### ARTICOLUL 1 Definiție și scop

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată” generat de imobilul identificat cu nr. 302019. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

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

(3) „Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată” și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

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

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

### ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

(1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent „Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată”, cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ, limită stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 61/19.02.2024. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al Municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

---

### ARTICOLUL 3 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

### ARTICOLUL 4 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

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

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

#### **ARTICOLUL 5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

#### **ARTICOLUL 6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

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

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

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice și regimul de aliniere propus.

Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare ale îmbrăcăminții străzilor pe pozarea lucrărilor subterane.

Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi existente, care se vor menține pe cât posibil. Se vor proiecta după necesități detalii de organizare a circulației, stabilirea fluxului de vehicule, pietoni, transport în comun și vehicule staționare.

#### **ARTICOLUL 7 Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Utilitățile se vor introduce în subteran.

#### **ARTICOLUL 8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Parcellele vor avea dimensiuni și forme care să permită construirea respectând retragerile minime prevăzute în prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 9 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri**

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate: Proiecte Tehnice.

### **PARTEA III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 10 Unități teritoriale de referință**

„Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată” se conformează reglementarilor P.U.G. și R.L.U.:

- UTR ULiu – zona de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

### **PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

#### **ARTICOLUL 11 Reglementări pentru zona studiată**

Planul urbanistic zonal generat de imobilul identificat cu nr. 302019 privind urbanizarea zonei stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 124/10.08.2023, intravilan Municipiul Cluj-Napoca, stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonei studiate în cadrul UTR Liu\* - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

#### **U.T.R. Liu\***

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

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

*Caracterul actual:*

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

*Caracterul propus:*

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

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Zona cuprinsă în cadrul acestui UTR Liu\* se află în curs de dezvoltare / restructurare prin „Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350/2001 actualizată”.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 626/30.03.2023 terenul studiat și identificat prin nr. cad. 302019 (care a generat prezenta documentație) nu este grevat de servituți de utilitate publică dar, conform Planului urbanistic general Municipiul Cluj-Napoca, cele două străzi locale situate la vest (Str. Remenyik Sandor) respectiv sud (Str. Borhanciului), sunt propuse spre modernizare și vor avea un profil tip III. F - 15m respectiv tip III.B - 18m.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Planul Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la R.L.U. P.U.G. - Cluj-Napoca.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

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

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

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (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.

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



### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă și/sau acces asigurat prin drum de servitute  $l=4\text{m}$ ;
- lungimea frontului la stradă  $\geq 20\text{m}$  pentru locuințe cu două unități locative și/sau unifamiliale;
- adâncimea parcelei va fi mai mare decât lungimea frontului la stradă;
- vor avea formă regulată;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu  $300\text{ mp}$  pentru locuințele cu două unități locative, mai mare sau egală cu  $360\text{ mp}$  pentru locuințele izolate;
- pentru loturile din spate se poate crea drum de servitute **comună** prin colaborarea/ acordul între proprietarii loturilor situate la stradă.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin  $3\text{ m}$  de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

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  $6\text{ m}$  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  $25\text{ m}$ , 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  $15\text{ mp}$ .

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între  $12$  și  $15\text{ m}$ :

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de  $3\text{ m}$ . În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de  $3\text{ m}$ .

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși  $4,50\text{ m}$ .

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de  $15\text{ m}$ :

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de  $3\text{ m}$ .

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de  $3\text{ m}$

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de  $2\text{ m}$ ), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de  $3\text{ m}$ . În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși  $4,50\text{ m}$ .

Pentru toate situațiile:

a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât  $6\text{ m}$ .

b) 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  $2,80\text{ m}$ .

c) garajele se vor retrage cu cel puțin  $6\text{ m}$  față de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de  $25\text{ m}$ , 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.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice în prin alei de acces cu lățimea de minimum 4m și lungimea de max. 30m. Aleile de acces au trotuar și gabarit de minimum 3,5m, astfel încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

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 – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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 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 noi 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 60o, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona studiată beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 0,9.

Cluj-Napoca  
septembrie 2024

Întocmit,  
**arh. urb. Oana Burnete**

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