



MEMORIU GENERAL CONF. LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTULIZATA”

ELABORARE PUZ CONF. L 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

- jud. Cluj • mun. Cluj-Napoca • Str. Pluto • nr. 10-16 •
 - nr. cad. •

344848, 344849

344830, 344831,

343775, 343776,

343766, 343767

BENEFICIARI:

Drăgan Ciprian si Drăgan Anca

Rarău Radu Vasile

Iosif Nicolae

Iosif Stefan

decembrie 2023



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului :

„ELABORARE PUZ CONF. LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA”

Amplasament : jud. Cluj • Cluj-Napoca • Str. Pluto • nr. 10-16 •

Beneficiari :

DRĂGAN IOAN-CIPRIAN, DRĂGAN ANCA-OANA
RARĂU RADU VASILE
IOSIF NICOLAE
IOSIF STEFAN DANIEL

Proiectant de specialitate :

„ATD der Plan „ s.r.l.
jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28
Tel. 0746 458 168 e-mail: sofigirda@gmail.com

Proiect nr.



07/2023

FAZA

P.U.Z. si R.L.U

BORDEROU PROIECT

Piese scrise:

Foaie de capăt

Fișa proiectului

Borderou

Memoriu justificativ

Certificat de urbanism nr. 1429 / 27.06.2023 eliberat de prim. Mun. Cluj-Napoca

Extrase C.F. UAT Cluj-Napoca cu nr. 344848, 344849

344830, 344831,

343775, 343776,

343766, 343767

Extrase C.F. UAT Cluj-Napoca cu nr. 269061 nr. Topo. 13392/1/2

Piese desenate

- Plan de încadrare în zona – U1 scara 1:5 000, 10 000
- Plan de încadrare în PUG/PUZ– U2 scara 1:10 000
- Plan de situație - situație existentă – U3 scara 1:500
- Fotografii plan sit existent- – U3'
- Reglementări urbanistice – U4 scara 1:500
- Calcul analitic- tabele cu coordonate U4'
- Proprietatea asupra terenurilor – U5 scara 1:500
- Rețele edilitate – U6 scara 1:200
- Mobilare urbana – U7 scara 1:500
- Studiu de fundamentare/analiza sectoriala funcțională – U8.1
- Studiu de fundamentare/analiza- ACCESE – U8.2
- Studiu de fundamentare/analiza -relația oraș– U8.3



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL si
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ELABORARE PUZ CONF. LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTULIZATA
• jud. Cluj • Cluj-Napoca • Str. Pluto • nr. 10-16 •

- beneficiari: DRĂGAN IOAN-CIPRIAN, DRĂGAN ANCA-OANA
RARĂU RADU VASILE
IOSIF NICOLAE
IOSIF STEFAN DANIEL

- proiectant de specialitate
URBANSIM

ATD der Plan S.R.L.
jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28
Tel. 0746 458 168 e-mail: sofigirda@gmail.com



- data elaborării: decembrie 2023



CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii - situația existentă
- 3.2. Prevederi ale PUG-ului
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificare funcțională - reglementari.
- 3.5. Bilanț teritorial. Indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE - STUDIU GEOTEHNIC

- extrase de cărți funciare



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM pentru
ELABORARE PUZ CONF. LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
CONSTRUIRE 4 LOCUINTE UNIFAMILIALE INDIVIDUALE DE TIP IZOLAT -

amplasament:

• jud. Cluj • Cluj-Napoca • Str. Pluto • nr. 10-16 •

1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei:

Prezenta documentație de urbanism a fost elaborata in vederea soluționării urbanistice a zonei str. Pluto, situata in intravilanul municipiului Cluj Napoca, in UTR ULiu , în vederea construirii a 4 locuințe unifamiliale. Proiectul urmărește trecerea celor 4 parcelele din UTR ULiu- Zonă de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, in UTR Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, amplasarea pe parcela a construcțiilor, alinierea fata de frontul (deja dictat de imobilele existente pe parcelele vecine), dimensionarea clădirilor, aspectul arhitectonic al acestora, soluționarea parcarilor in incinta, soluționarea accesului, reglementarea lățimii drumului de acces, organizarea rețelei stradale, statutul juridic și circulația terenurilor (str. Pluto), respectând reglementările din "actualizare PUG – municipiul Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 si [Regulament local de urbanism](#) – aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018, [Decizia civilă 1492/2019](#) si [Sentința Civilă nr. 407/2019](#) cu privire la RLU PUG,

Prin tema de proiectare solicitata se urmărește respectarea condițiilor menționate in **avizul de oportunitate nr. 210 din 14.11.2023**, emis de primăria municipiului Cluj-Napoca, cat si stabilirea condițiilor tehnice pentru modul de utilizare al parcelelor, regimul de amplasare a construcțiilor, accese, parcaje, volumetria clădirilor, împrejurii și spații verzi aferente.

Tema de proiectare solicita următoarele:

- Reglementările pentru zona studiata.

Imobilul aparține teritoriului intravilan UAT Cluj-Napoca, U.T.R. **ULiu** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Amplasamentul este delimitat astfel:

- la **N** – drum de acces, strada Pluto
- la **E** - cale de acces aleea Eclipsei - imobil identificat cu nr. cad. 299946, construcție edificata cu AC nr.50/ ian 2014
- la **V** - cale de acces aleea Uranus - imobil identificat cu nr. cad. 268832, construcție edificata cu AC nr. 1617/dec. 2010
- la **S** – teritoriul reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 830/2020
 - Propunere pentru definirea caii de acces către parcele aflata in proprietatea beneficiarilor.
 - Construirea pe fiecare parcela a cate unui imobil cu funcțiunea de locuința unifamiliala individuala pe terenurile identificate astfel:
 - 1- Terenuri cu nr. cad. 344848, [344849](#) UAT Cluj-Napoca, aflat in proprietate comuna a d-nei DRĂGAN ANCA-OANA si d-nului DRĂGAN IOAN-CIPRIAN. Categoria e folosință a terenurilor : arabil / arător Dincolo de Becăș



- 2- Terenuri cu nr. cad. 344830, 344831 UAT Cluj-Napoca, aflat in proprietatea d-nului RARĂU RADU VASILE
Categorica e folosință a terenurilor : arabil / arător Dincolo de Becaș
 - 3- Terenuri cu nr. cad. 343775, 343776 UAT Cluj-Napoca, aflat in proprietatea d-nului IOSIF NICOLAE
Categorica e folosință a terenurilor : arabil / arător Dincolo de Becaș
 - 4- Terenuri cu nr. cad. 343766, 343767 UAT Cluj-Napoca, aflat in proprietatea d-nului IOSIF STEFAN DANIEL.
Categorica e folosință a terenurilor : arabil / arător Dincolo de Becaș
- Amenajarea terenului aferent pentru parcare, zona de loisir si agrement in curte, spatii verzi (plantate).
 - amenajarea spațiului verde aferent.

Planul Urbanistic Zonal are in vedere compatibilitatea funcțiunii propuse cu vecinătățile, rezolvarea acceselor, a parcărilor stabilind prioritățile si reglementările urbanistice care vor fi respectate in utilizarea terenurilor din zona analizata, precum si regularizarea drumului de acces, str. Pluto.

Prezenta documentație face obiectul investițiilor doar pe amplasamentele studiate, fără a fi afectate parcelele vecine.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 / 2014, amplasamentele studiate se afla in U.T.R. ULiu - zona cu locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

In cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- Realizarea si regularizarea caili de acces. Regularizarea s-a executata deja prin dezmembrarea de teren aflat in proprietate privata a fiecăruia din proprietari.
- 1- Terenuri cu nr. cad. 344849 UAT Cluj-Napoca, A= 41 m², aflat in proprietate comuna a d-nei DRĂGAN ANCA-OANA si d-nului DRĂGAN IOAN-CIPRIAN.
 - 2- Terenuri cu nr. cad. 344831 UAT Cluj-Napoca, A= 35 m², aflat in proprietatea d-nului RARĂU RADU VASILE
 - 3- Terenuri cu nr. cad. 343776 UAT Cluj-Napoca, A= 36 m², aflat in proprietatea d-nului IOSIF NICOLAE
 - 4- Terenuri cu nr. cad. 343767 UAT Cluj-Napoca, A= 29 m², aflat in proprietatea d-nului IOSIF STEFAN DANIEL.
- Dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionare a deșeurilor.

1.3 Surse documentare

- L350/2001 actualizată
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.
- NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor-forma actualizate la 08.03.2022
- PUG – municipiul Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 si [Regulament local de urbanism](#) – aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018, [Decizia civilă 1492/2019 și Sentința Civilă nr. 407/2019](#) cu privire la RLU al PUG.
- Certificatul de Urbanism nr. 1429 din 27.06.2023 emis de către primăria municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.



- Documentația topografică avizată de ANCPI.
- Avizul de oportunitate nr. **210 din 14.11.2023** emis de primăria municipiului Cluj-Napoca.
- Ridicări topografice ale terenurilor în zona studiată, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătățile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Zona în care se găsesc amplasate parcelele capătă interes încă din 2005 iar ca dovadă este prima construcție de pe str. Pluto (când aceasta nici nu exista decât ca un drum de exploatare) care a primit aut de construire în 2006, având adresa poștală de fapt pe actuala str. Uranus. Trenurile din zona au categoria de folosință **ARATOR DINCOLO DE BECAS:**

Zona a evoluat în continuare pe baza PUG 1999, când s-au emis marea majoritate a autorizațiilor de construire de pe actuala str. Pluto. Au rămas izolate cele 4 parcele pe latura de sud a străzii, între două construcții autorizate pe baza PUG 1999.

Datorită amplasării în aria de influență a orașului Cluj-Napoca, zona studiată va avea o evoluție pozitivă din punct de vedere al dezvoltării teritorial – spațiale, socio-umane și economice.

2.2. Încadrare în localitate

Clujul este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și cinci alte pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan, fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Hotarele administrative ale municipiului cuprind o arie de 179,5 km², iar suprafața construită a municipiului era de 36 km² în 2020.

(Sursa <https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca>)

Zona Becaș începe să capete coerență urbanistică prin construirea unor ansambluri mai mari sau mai mici. La sud de parcelele în studiu există instituite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 830/2020 subzona de instituții publice și de interes public și subzona verde cu acces public nelimitat, astfel parcelele de pe str. Pluto nr. 10-16 vor avea funcțiune rezidențială de densitate mică fără obligativitatea instituirii prin PUZ de noi subzone.

Conform PUG Cluj-Napoca actualizat, terenurile aflate în studiu se încadrează în **UTR-ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Funcțiunea dominantă în zona este funcțiunea de locuire.

Având în vedere dezvoltarea de care a dat dovadă mun. Cluj-Napoca în ultimii ani, și faptul că zona este atât de ușor accesibilă, funcțiunile propuse deservesc cerințele unei populații în creștere.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Altitudinea medie a străzii Pluto : 414-415 m.

Amplasamentul se găsește în zona Borhanci, pe versantul sud-vestic al dealului Soporului. Amplasamentul se găsește într-o zonă cu risc mediu/mare de alunecări de



teren, care poate fi ridicată pe baza unei expertize de geotehnice pe un teritoriu relevant și al unui studiu geotehnic de amplasament.

Terenurile din amplasamentul studiat sunt situate pe versantul de sud-vest al dealului Soporului, pe un teren cu o pantă pe direcția SV-NE, având o declivitate de aproximativ 15-17 %.

Printre se vegetația înaltă, care se găsește pe alocuri pe versantul dealului Soporului, se deschide o perspectiva frumoasă spre depresiunea Clujului.

2.4. Circulația

Parcelele studiate se afla în partea de sud a străzii Romul Ladea. Pe partea dreapta, pe sensul de mers spre satul Gheorghieni, se deschid mai multe străzi care urca pe versantul dealului Soporului, spre sud-vest: strada Praga, aleea Uranus, aleea Eclipsei, strada Voievodul Gelu. Strada Pluto, este a 3-a, din străzile care fac legătura, pe direcția NV-SE, între aleea Uranus și Eclipsei. Amplasamentele în studiu se afla pe partea de sud-vest a străzii Pluto.

În cadrul municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul se afla la aprox. 6 km, sud, față de primăria municipiul Cluj-Napoca.

Accesul la parcela se face astfel: de pe strada Romul Ladea, spre sud, aleea Uranus, str. Pluto, pe latura sudică, dreapta pe sensul de mers spre aleea Eclipsei.

Ampriza actuală a str. Pluto, variază de la 4,3 la 5,7 m, dar prin dezmembrările deja efectuate se poate realiza un profil stradal de 9,00 m. Lungimea străzii Pluto este de 178 m. Căile de acces spre str. Pluto sunt aleile Uranus la NV și Eclipsei la SE. Aleea Uranus a fost cadastrată pînă în str. Romul Ladea, (nr. cad. 351807) și are statut de drum, cu un profil variabil, de aprox. 12,00 m. și constituie calea de acces pentru proprietarii parcelelor aflate în acest studiu.

Prin P.U.Z. se propune continuarea reglementărilor zonei în care sunt amplasate parcelele celor 4 proprietari. Din cele 17 loturi de pe str. Pluto, (inclusiv parcelele de colț care au număr pe al. Uranus și Eclipsei) 9 dintre ele au autorizații de construire, care s-au emis începând din 2006, pe baza PUG 1999. Toate parcelele care sunt deja construite au realizat o dezmembrare cadastrală din terenul inițial destinat construirii, în vederea edificării unui drum de acces cu o ampriza de 9,00 m.

Aceeași situație se regăsește și pe cele 4 parcele în studiu, care sunt mărginite spre NV (nr. cad. 268832. AC 1617/decembrie .2010) și SE (nr. cad. 299946. AC 50/29.01.2014) de imobile edificate. Astfel, și proprietarii parcelelor cuprinse în acest studiu s-au aliniat cu ceilalți proprietari de pe strada Pluto, și au efectuat de asemenea dezmembrări din parcelele inițiale (deja din anul 2014) în vederea posibilității edificării unui drum cu ampriza de 9,00 m și în dreptul parcelelor pe care le dețin.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de construcții și nu este utilizat. Categoria de folosință din CF-urile anexate este „arabil / arător Dincolo de Becaș”

Conform PUG Cluj-Napoca, terenul studiat se încadrează în

UTR- *ULiu* - **Zonă de urbanizare** - „*LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN*”.

Delimitări ale parcelelor studiate:

- la **Nord Est** – strada Pluto-necadastrat
- la **Sud Est** – proprietate privată, identificată cu nr. cad. 299946 parcela construită - AC 50/29.01.2014
- la **Sud Vest** – proprietate privată, identificată cu nr. cad. 252092 parcela neconstruită



- la **Nord Vest** - proprietate privata, identificata cu nr. cad. 268832 parcela construita - AC 1617/12.2010

Parcele studiate, cu suprafața totala măsurata de 1941,20 mp, se încadrează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în UTR **ULiu - Zonă de urbanizare** - „**LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**”.

2.6. Echiparea edilitara existenta

Strada Pluto este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiază de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate și telecomunicații deja funcționale.

- Alimentare cu apa
- Apele pluviale
- Canalizare
- Alimentare cu energie termica

Încălzirea proprietăților în zona se realizează individual și independent pentru fiecare unitate. Nu exista o rețea de încălzire termica în zona. În cazul de fata, ar fi indicata utilizarea unor (convectoare) electrice cuplate la sisteme de panouri solare sau pompe de căldura.

- Alimentare cu energie electrica
- Telefonie

2.7. Probleme de mediu

a) Relația cadru natural - cadru construit

Amplasamentul este situat într-o zonă populată cu imobile de locuit.

Terenul pe care sunt amplasate parcelele prezintă o înclinare generală de aproximativ 14% pe direcția N-S cu panta spre str, Pluto.

Funcțiunile propuse cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nenesitând măsuri speciale de protecție a mediului.

Amplasamentul aparține unității structurale bazinul Transilvaniei, având un fundament de șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până la cretacicul superior, care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căruia se delimitează depozite de vârstă paleogenă de fascies- continental- lacustru și neogenă de fascies normal sau salmastru. Formațiunile întâlnite aparțin Bazinului NEOGEN al Transilvaniei. Acestea au la bază argile marnoase de vârstă badeniană, acoperite de depozite deluviale argiloase-prăfoase cu intercalații de nisip și pietriș de vârstă cuaternară. Succesiunea este alcătuită cu precădere din nisipuri, iar către partea lor superioară din prafuri vârgate. Straturile de pământ întâlnite în litologia terenului, sunt pământuri cu contracții și umflături mari, care conform normativului NP074, sunt **PĂMÂNTURI DIFICILE**.

Versanții din zonă sunt cunoscuți ca fiind afectați de alunecări de teren. La data executării lucrărilor de teren, amplasamentul nu prezenta semne de instabilitate. Clădirile executate în zonă nu prezintă semne ale unor fenomene de instabilitate din cauza unor alunecări.

În contextul geologic și geomorfologic al amplasamentului studiat se apreciază că în constituția litologică predomină roci moi de tipul argilelor și marnelor de vârstă Badeniană și Sarmatiană cu potențial la alunecare de pierdere a rezervei de stabilitate. Substratul geologic în combinație cu înclinarea terenului și condițiile hidrogeologice, determină instabilitatea anumitor sectoare și necesitatea unor lucrări de consolidare.



Fenomene de instabilitate pot să apară local în cazul malurilor și taluzurilor rezultate din săpătură/umplură. Toate săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate. În amplasamentul studiat se consideră că există mișcări de amplitudine redusă ale suprafeței solului produse de cauze naturale sau artificiale-trafic rutier, activitate industrială etc.

Apa subterană a fost Interceptată în curajul executat sub formă de infiltrații, la adâncimea de 1,90 m. Sunt așteptate variații pe verticală de circa 0,50 m, funcție de regimul pluviometric.

Rezultatele lucrărilor de cercetare întreprinse până în prezent, în zona obiectivului studiat au permis evidențierea unui singur acvifer, diferențiat pe criterii de adâncime fascii și vârstă, după cum urmează: complexul acvifer freatic. Acest acvifer este alimentat din apele de suprafață și din precipitațiile atmosferice. Acviferul prezintă variații mari din punct de vedere al capacității de debitare, și este constituit din 1 sau 2 strate cu legături hidrodinamice între ele, plasate în general până la adâncimea de 10 m. Acviferul freatic a fost interceptat prin numeroase foraje executate în zonă, însă nu este captat decât în fântâni și puțuri forate de mică adâncime, deoarece datorită poziției sale se află în strânsă interdependență cu apele de suprafață, fiind vulnerabil la poluare.

În perioadele de precipitații abundente, este posibilă apariția apelor de infiltrație la nivel superior (1,10 m) sau chiar până la nivelul terenului, datorită rețelei de fisuri de contracție. Acest lucru impune hidroizolarea structurii. De asemenea, se propune prevederea unui dren perimetral demisolului/subsolului cu descărcare la deșeușe sigure.

Din punct de vedere climatic, județul se încadrează în zona continental moderată de deal. Vânturile suflă din sector vestic și au o medie de 3, 1 m/s.

Evoluția temperaturii aerului este Influența de vecinătatea munților Apuseni, iar toamna se resimt și la influențe atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la primăvară se face de obicei în mijlocul lunii martie, iar cea de la toamnă la iarnă, în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile sunt în general lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este de 8,2 °C. Temperatura medie în ianuarie este de -3 °C, iar cea a lunii iulie este de plus +19 °C. Temperatura minimă absolută a fost înregistrată în 1963 de -34,5 °C, iar maxima absolută de +38,5 °C în luna august a anului 1952.

Media precipitațiilor anuale atinge 633 mm, cea mai ploioasă lună fiind iunie cu 99 mm, iar cea mai uscată februarie cu 26 mm. În ultimii ani se observă faptul că iernile devin din ce în ce mai blânde cu temperatura care rareori scade sub -15 °C și cu zăpadă din ce în ce mai puțină. Verile sunt din ce în ce mai calde crescând numărul de zile tropicale (când temperaturi depășește maxima de 30 °C). Adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90 m. Cantitatea medie anuală de precipitații este între 600 și 800 mm coloană de apă.

Vânturile dominante au un culoar dominant identificat pe direcția NW (15%) și E(23%) cu viteze medii între 10 -20 km/h, dar înregistrându-se și maxime de până la 120 km/h. Valori caracteristice ale vitezei vântului - 31 m/s. Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului= 0,4KPa.

La proiectare se vor respecta prevederile indicativelor:

CR-1-1-4/2012 "Cod de proiectare -Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor "

CR-1-1-3/2012: "Cod de proiectare -Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor"

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Seismicitatea



Din punct de vedere seismic, conform SR 11100- 1/93 , Amplasamentul studiat se încadrează zonei macro seismice de gradul **6** pe scara MSK, unde indicele **1** corespunde unei perioade de revenire de 50 de ani minimum, conform reglementării tehnice, Cod de proiectare seismică partea I, prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 1/ 2013, amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,10g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c = 0,70$ -sec.

La întocmirea studiului geotehnic s-a avut în vedere și Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă, indicativ NP 122-2014. Conform “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” NP 074/2023 punctajul **definirii riscului geotehnic este 10, risc moderat-categoria geotehnică 2** și a fost stabilit conform următorului punctaj:

condiții de teren	-terenuri bune	2
apa subterană	- fără epuizmente	1
<u>clasificarea construcțiilor</u>		
după categoria de importanță	-redușă	2
vecinătăți	- risc moderat	3
zona seismică	$a_g = 0,10g$	2
TOTAL		10

b) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Principalul acces in zona studiata se face de pe str. Romul Ladea care străbate versantul de deal de la NV (Cluj-Napoca) la SE, iar de pe acesta mai departe , pe alei/străzi care urca versantul de deal, str. Praga, Uranus, Eclipsei, Voievodul Glad, într-o rețea, spre proprietăți. Str. Pluto, este a 3-a strada paralela cu str. Romul Ladea, care face legătura pe direcția NV-SE între al. Uranus și al. Eclipsei.

Pe versantul dealului toate construcțiile existente au cale de acces și sunt racordate la rețelele edilitare.

c) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Mediul natural reprezintă suportul material, energetic, informațional de creștere și dezvoltare a comunităților. De calitatea mediului natural depinde calitatea mediului antropoc sub aspectul tipului, formelor, durabilității de organizare a acestuia.

In zona studiata nu se evidențiază monumente, ansambluri sau situri istorice. In cazul descoperirii unor vestigii arheologice, nu se vor acorda autorizații de construire, fără avizul Muzeului National de Istorie al Transilvaniei privind descărcarea terenului de sarcina istorică \ Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice are raza de 50 m.

d) Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.

In zona studiata nu sunt semnalate obiective care sa necesite realizarea de zone balneare sau de tratament.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locala.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale sau private, prin care se asigura planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest



instrument necesita coordonarea eforturilor comunității la încă doua nivele: cel al unui plan de management eficient si a unor politici financiare care sa facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea /întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității. Luarea deciziei este in sarcina factorilor politici abilitați. Participarea cetățenilor constituie baza procesului in sine.

Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări in structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locala - modul personalizat in care sunt rezolvate disfuncțiunile, in care este valorificata suma resurselor.

Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locala.

Monitorizarea este un proces complex in cadrul căruia presiunile interesului comunității le domina de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac, mai puțin interesante pe cele pe termen scurt. Înțelegerea acestui raport este importanta pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Parcellele care fac obiectul acestui studiu sunt amplasate in zona UTR=ULiu, Amplasamentul face parte conform RLU din **Zona de locuințe (L)-subzona ULiu- Zonă de urbanizare - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DIPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**, cu POT max. 35% și CUT max.=0,9A_{DC}/mp teren. Prin intermediul acestui PUZ, și prin studiul implicit al situației existente (fizic și dar și juridic) in teren, se solicita actualizarea statutului urbanistic al străzii Pluto, și completarea/ continuarea urbanizării porțiunii din str. Pluto, aferenta acestor parcele, care au rămas neconstruite, in UTR **Liu**.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei.

Ampriza stradală propusă prin dezmembrările deja efectuate, asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, rezultând o ampriza a str. Pluto de 9,00m.

Din punct de vedere a echipării edilitare, imobilele propuse se vor bransa la rețelele deja existente in zona, de-a lungul străzii Pluto, unde se locuiește deja.

Prin propunerile arhitecturale ale noilor imobile se va respecta regulamentul PUG in vigoare,

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Terenul studiat, care cuprinde parcelele celor 4 proprietari menționați, are A=1941,20 m² și se găsește în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, încadrat in UTR **ULiu - Zonă de urbanizare- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**. Prin prezentul PUZ se solicita încadrarea terenului din UTR **ULiu** in UTR **Liu- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN**, in vederea obținerii autorizațiilor de construire a 4 locuințe unifamiliale de tip izolat (cate o locuință unifamiliala pentru fiecare proprietar deoarece suprafața terenurilor luate individual nu depășește 700 m²) și reglementarea statutul juridic și circulația terenurilor.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Pentru punerea in valoare a cadrului natural, se impun o serie de masuri:

- plantarea de vegetație arboricola in fiecare gradina pentru stabilizarea suplimentara a versantului de deal.
- amenajarea de spatii verzi
- plantarea de vegetație arboricola, pentru stabilizare suplimentara a versantului de deal.
- amenajare zona verde de-a lungul drumului de acces, prin crearea grădinilor de fațadă.

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).

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 împiedica realizarea construcțiilor.

3.4. Modernizarea circulației:

Principalul acces in zona studiata se face prin intermediul str. Pluto.

Căile de acces spre str. Pluto sunt aleile Uranus la NV si Eclipsei la SE:

Aleea Uranus a fost cadastrata de curând, atribuindu-se nr. cad. 351807, si A=2566 m². Geografic se întinde din NE, de la limita comuna cu str. Romul Ladea, spre SV depășind intersecția cu str. Pluto , întinzându-se pina in dreptul limitei de proprietate spre S („fund” de curte) a terenurilor care au acces de pe str. Pluto.

In schimb, aleea Eclipsei este un teren necadastrat, completat cu fâșii de teren cadastrate aflate in proprietate privata, care într-un final vor constitui o cale de acces publica, spre versantul de deal.

Din punct de vedere al circulației, se propune ca str. Pluto sa aibă profilul prevăzut in anexa 6 a PUG, **IV 2**, cu ampriza de 9,00 m, destinat zonelor rezidențiale, cu lungimea

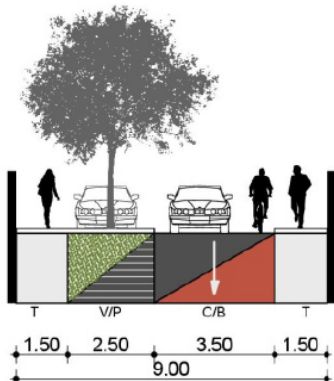
mai mare de 50 m „bucla cu sens unic” , unde accesul sa fie din spre oraș, Al. Uranus iar evacuarea spre Al. Eclipsei. Str. Pluto are lungimea de aprox.178 m, si deservește actual un nr. de 17 parcele, pe care sunt construite imobile cu 1 sau 2 unități locative.

Actualul profil de drum este compus dint-o fâșie de teren necadastrat, care este completata stânga dreapta cu fâșii de teren cadastrat, dezmembrări de terenurile private, efectuate deja de la emiterea primelor aut. de construire de pe str. Pluto, începând cu anul 2006-2010. Studiind documentația cadastrală a parcelelor dezmembrate din zona str. Pluto,

se constata ca pe aprox. întreaga lungime a ei (cu doar câteva excepții de 8,50 m), este realizabila ampriza de drum de 9,00m așa cum e prevăzută in Anexa 6 a RLU aferent PUG Cluj-Napoca.

Atunci când am început actualul studiu de urbanism, cei 4 proprietari aveau deja 8 parcele, dezmembrarea de teren fiind deja executata, pe același principiu comun al celorlalți proprietari din zona, adică respectarea unei amprize de 9,00m pentru str. Pluto.

IV.2 9m - zonă rezidențială
fundătură L>50m sau buclă cu sens unic





3.5. Zonificare funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

- **Zone funcționale** si propuneri de zonificare

Zona studiata are o suprafața de 1942,00 m² conform CF anexate (si 1941,20 m² din măsurători) și se găsește in intravilanul mun. Cluj-Napoca. Actual zona se încadrează in se încadrează in UTR **ULiu - Zonă de urbanizare- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.**

Prin prezentul PUZ se solicita încadrarea terenului din UTR ULiu in UTR **Liu- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,** Astfel zona va cuprinde următoarele subzone funcționale:

- **UTR Liu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,** având o suprafață de **1801 m²** din 1942 m² aflați in studiu, reprezentând 92,74% din suprafața aflata in studiu(1942 m²) .
- **UTR Tr -circulații** in suprafață de 141 m² in procent de 7,26 % din total teren studiat de 1942 m².

Zonele adiacente parcelelor aflate in studiu își mențin funcțiunile din PUG si reglementările stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

- **Reglementari urbanistice:**

Zone de protecție pe baza normelor sanitare

- put forat pentru alimentare cu apa, raza = 10 m;
- distante minime admise: ape curgătoare, cate 5 m pe ambele maluri
- distante sanitare minime admise fata de locuințe și parcare/platforma pentru deșeuri menajere= 10 m

Zone de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice (raza = 50m);

Zone cu interdicție totala de construire pentru orice alta funcțiune decât cele propuse prin PUZ:

Zone de protecție fata de construcții și culoare tehnice:

- La autorizarea construcțiilor situate pe parcele afectate de vecinătatea LEA se va solicita avizul proprietarului rețelei.

- **indici urbanistici UTR –Liu**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) max=**35%**

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) max=**0,9** Adc/mp teren

- **Regim maxim de înălțime**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

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.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa construcției se va face prin bransarea la rețeaua deja existentă în zona.

• Canalizare

Apele uzate menajere rezultate de pe amplasament vor fi evacuate gravitațional la sistemul individual adecvat propriu, în rețeaua de canalizare existentă în zona.

• **Apele pluviale** se vor racorda la rigole stradale deschise, cele din incinta

• Alimentare cu energie termica

Încălzirea proprietăților din zona se realizează individual și independent pentru fiecare unitate. Nu există o rețea de încălzire termică în zona.

În cazul de față, s-a optat pentru centrala termică pe gaz suplimentată cu instalație de panouri solare pentru apa caldă menajeră și cu pompe de căldură (sistem de ventilație cu recuperare de căldură).

• Alimentarea cu energie electrica:

În zona există rețea electrică de distribuție de medie tensiune-LEA 04 kw, cu bransament în incinte. Obiectivele se vor bransa la rețeaua existentă în zona.

• Alimentare cu gaz

Există rețea de gaz în zona pe al. Uranus și al. Eclipsei. Imobilele proiectate se vor racorda la aceasta.

• Telefonie

Se va dezvolta rețeaua de comunicații (telefonie, internet) deja existentă în zona.

Pozarea rețelei se va face subteran, într-o tubulatură ce va găzdui toate rețelele de comunicație, îndeplinind necesitățile de securitate, de estetică urbană. Acestea se vor poziționa sub trotuare, pe domeniul destinat spațiului cu acces liber-zona de acces **UTR Tr-circulației**. Se interzice montarea de antene tv –satelit în locuri vizibile din circulații publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel.

Execuția lor se va realiza etapizat, odată cu realizarea căilor de acces.

• Gospodărirea apelor

Zona nu este afectată de inundații.

• Gospodărirea deșeurilor:

Se va încheia un contractul de salubritate cu firma de salubritate din zona, resturile rezultate din activitatea de șantier, pe toată durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată.

Deșeurile rezultate pe perioada funcționării vor fi colectate selectiv, în locuri special amenajate: se vor amplasa în incinta tomberoane pentru colectarea selectivă.

• Condiții de amplasare rețele tehnico-edilitare

Nr. crt.	Rețele care se încrucișează	Condiții de amplasare	Măsuri de protecție suplimentare



1	Conducta de alimentare apa potabila cu canal de ape uzate	Conducta de alimentare cu apa potabila se amplasează deasupra canalelor de ape uzate la distanta minima de 40 cm	Conducta de alimentare apa se introduce in tuburi de protecție care sa depășească canalul de ape uzate de o parte și de alta a acestuia, cu: -5,0 m in teren impermeabil -10,0 mm teren permeabil
2	Conducta de alimentare apa cu canalizație telefonica	Conducta de alimentare cu apa se amplasează sub canalizația telefonica	Masurile se stabilesc cu acordul agenților economici care exploatează rețelele respective
3	Cabluri electrice cu conducte apa și canalizare	Cablurile electrice se amplasează deasupra la o distanta minima de 0,25 m	
4	Cabluri electrice cu alte cabluri electrice	Distanta minima de 0,5 m	Distantele se pot reduce cu 50%, cu condiția protejării cablului pe o distanta de 0,5 m de o parte si de alta a traversării
5	Cabluri electrice cu cabluri de telecomunicații	Conform STAS 6290	

3.7. Protecția mediului

Masuri propuse - prevenirea /diminuarea riscurilor naturale si eliminarea surselor de poluare:

Pentru evitarea tasărilor diferențiate și împingerilor rezultate din mișcări de teren de natura curgerilor lente:

Se recomandă utilizarea fundațiilor tip radier general sau rețea de grinzi pe pernă de pământ stabilizat. La partea inferioară a pernei se va realiza un blocaj de piatră concasată.

Se vor respecta prevederile NP126-201 O - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

Se vor respecta toate recomandările din studiul geotehnic;

Conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor. Este indicat ca în interiorul clădirilor, conductele să fie montate aparent;

Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m, așezate pe un strat de pământ stabilizat (20cm), cu pantă spre exterior 5%.



Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

- Prevenirea / diminuarea riscurilor naturale si eliminarea surselor de poluare -
- Refacere peisagistica- amenajarea de spatii verzi. .
- interzicerea deversărilor directe de deșeuri menajere/dejecții animaliere și depozitarea deșeurilor in cadrul natural

3.8. Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Proprietate publica:

Terenuri proprietate publica de interes național:

- proprietate privata a persoanelor fizice propusa a se transfera in proprietate publica – pentru a constitui strada Pluto, cu o lățime sigura pentru folosință
- asigurarea suprafețelor de teren necesare lărgirii/regularizării străzii Pluto;
- -accesul auto la amplasament se realizează din str. Uranus;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- -toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

Proprietate privata

- Terenul studiat este proprietate privată, conform extras CF anexate. Acestea sunt amplasate in intravilanul mun. Cluj-Napoca. Determinarea circulației juridice a terenurilor intre deținători, in vederea realizării noilor obiective de utilitate publica:
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute in domeniul public al unității administrativ-teritoriale: fâșiile de teren deja dezmembrate din parcelele inițiale, care însumează o suprafață de 141,00 mp , identificate cu următoarele nr. cad.

nr. cad. nr. CF	arie teren mp
344849	41
344831	35
343776	36
343767	29
TOTAL	141

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute in domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale: Nu exista.
- Terenuri aflate in domeniul privat, destinate concesiunii: Nu exista.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

• **Circulație**

Realizarea unui drum/strada (str. Pluto) cu o lățime constantă de 9,0 m lățime. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice.



- **Clădiri si utilizarea terenurilor**

Rezervarea de teren - in cadrul parcelei - pentru trotuare in incinta, platforma gospodăreasca de depozitare a deșeurilor menajere, parcare in incinta

Rezervarea de terenuri pentru amenajarea acceselor carosabile si pietonale, gardini de fațadă, lucrări edilitare.

- **Protecția mediului**

Asigurarea bazei tehnico-edilitare a zonei si amenajarea infrastructurii.

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

„La nivelul UTR-ului există instituite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 830/2020 subzonă de instituții publice și de interes public și subzonă verde cu acces public nelimitat, astfel parcelele de pe str. Pluto nr. 6-10 vor avea funcțiune rezidențială de densitate mică, fără obligativitatea instituirii prin PUZ de noi subzone.

Luni, 22 ianuarie 2024

Proiectant ,
„ATD der Plan” s.r.l.

Sofia-
Blanca
Girda



Arh. Sofia-Blanca Girda
Digitally signed by
Sofia-Blanca Girda
Date: 2024.06.27
17:59:03 +03'00'





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ CONF. LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA CONSTRUIRE 4 LOCUINTE UNIFAMILIALE INDIVIDUALE

AMPLASAMENT

- jud. Cluj • mun. Cluj-Napoca • Str. Pluto • nr. 10-16 •
 - nr. cad. •
344848, 344849
344830, 344831,
343775, 343776,
343766, 343767

BENEFICIARI:

Drăgan Ciprian si Drăgan Anca
Rarău Radu Vasile
Iosif Nicolae
Iosif Stefan

februarie 2024



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

• DISPOZIȚII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată, în concordanța cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1995, republicat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, pot fi detaliate prin planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. .

În cazul în care planurile urbanistice de detaliu și regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobării P.U.Z., induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea traseului de avizare - aprobare urmat și de documentația inițială.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z., care modifică (actualizează) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. avizat și aprobat legal.

• Baza legală a regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. –

UTR Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, este întocmit pentru a reglementa zona în care se încadrează parcelele aflate în studiu, cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca aprobat cu aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018, [Decizia civilă 1492/2019 și Sentința Civilă nr. 407/2019](#) cu privire la RLU PUG

- Certificatul de urbanism nr. **1429** din 27.06.2023

- Avizul de Oportunitate nr. **210** din 14.11.2023

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
HGR nr.525/1995 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;

GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 (republicată),;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; republicată

Legea locuinței nr. 114 /1995 (republicată);

Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;



Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1995, cu modificările ulterioare;

Legea nr. 84/1995 privind îmbunătățirile funciare;

Legea administrației publice locale nr 215/2001, cu modificările ulterioare;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica-actualizata;

Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,

Legea protecției mediului nr.137/1995, republicata, cu modificările ulterioare,

Legea apelor nr. 107/1995 republicata;

Ordinul MAPPM nr. 125/1995 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice si sociale cu impact asupra mediului;

Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441 -9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;

Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism;

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 - Norme de igiena privind modul de viața al populației;

H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărirea zonelor de protecție sanitara; republicata

Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1995;

Ordonanța nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;

H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea Încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;

Ordonanța de urgenta nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;

Legea protecției civile nr. 106/1995, cu modificările ulterioare;

Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;

Ordinul M.L.P.A.T., MAp.N., M.I. si S.RI. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

H.G.R. nr.571/1998 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații tehnologice si alte amenajări care se supun avizării si/sau autorizării privind prevenirea si stingerea incendiilor;

Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;

Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civila a documentațiilor de investiții in construcții;

Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare.

● **Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. – amenajare zona cu destinația locuințe unifamiliale dispuse izolat , amplasat in mun. Cluj-Napoca, jud Cluj, cuprinde



norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor, în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. - ului .

În cadrul P.U.Z. - ului s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice", unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei sub zone.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG Cluj-Napoca aprobat cu aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018 aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile PUZ aprobate, inclusiv condițiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG și a regulamentului aferent (RLU), urmând ca în etapele de reactualizare a acestora să fie însușite ca părți constitutive ale PUG municipiul Cluj-Napoca.

Teritoriul de reglementat cuprinde parcelele neconstruite de pe frontul sudic al străzii Pluto, de la nr. 10 la nr. 16. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente, fiind delimitată de aleea Uranus în partea de vest, teritoriul reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 830/2020 în partea de sud, aleea Eclipsei în partea de est și limită UTR Liu în partea de nord.

Zona studiată în prezentul PUZ-ULiu propune încadrarea în subzona=Liu, conform cu regulamentul elaborat propus și Avizul de Oportunitate anexat .

„La nivelul UTR-ului există instituite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 830/2020 subzonă de instituții publice și de interes public și subzonă verde cu acces public nelimitat, astfel parcelele de pe str. Pluto nr. 6-10 vor avea funcțiune rezidențială de densitate mică, fără obligativitatea instituirii prin PUZ de noi subzone.

UTR Liu-i – ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR

locuințe familiale cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu **maxim 3 niveluri supaterane**

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

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



2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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 (PUG aprobat prin HCL 579 din 6.07.2018), 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 (PUG aprobat prin HCL 579 din 6.07.2018)

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

3. UTILIZARI 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.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

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



4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor **neconstruite**, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

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

- **Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 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 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 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 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 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 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 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 m.
- c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. 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), inclusiv în cazul în care ocupații 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, adăugare 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.

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 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 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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de locuire.

Nu sunt excluse volumetriei interesante care propun acoperiș tip terasa.

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 specific funcțiunii de locuire, dar se va corela cu specificul zonei.

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

Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezinta pericol pentru sănătatea populației (lemn netratat ignifug și fungicid, azbocimentul)

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 împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In 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 30x50 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 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.

Se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese.

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.

În zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

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.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorative (garduri din beton prefabricat)

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

III. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9



Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu H liber > 1,40 m)

joi, 27 iunie 2024

Întocmit,
„ATD der Plan” s.r.l.
Arh. Sofi Gîrda

**Sofia-
Blanca
Girda**

Digitally signed
by Sofia-Blanca
Girda
Date:
2024.06.27
17:55:37 +03'00'