



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. Li/c\_a\* - locuințe cu regim redus de înălțime construite în regim izolat.

Amplasamentul reglementat prin PUZ este situat în vestul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Colinei, nr. 8, identificat prin nr. cad. 262744, cu suprafața teren 1 969 m<sup>2</sup>. Incinta este accesibilă auto și pietonal din strada Colinei.

Terenul se învecinează:

- pe latura nordică – cu proprietăți private
- pe latura vestică – cu pârâul Gârbău
- pe latura sudică – cu proprietate privată
- pe latura estică – cu str. Colinei

Terenul are o formă relativ regulată, acesta fiind neamenajat și liber de construcții. În prezent zona reglementată este încadrată în UTR ULi/c - locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici conform P.U.G. Cluj-Napoca.



## **REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c\_a\* - Locuințe cu regim redus de înălțime (Parcellele P1, P2 și P3).**

### **CARACTERUL PROPUȘ**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale construite în regim izolat). Prin propunerile acestui PUZ se va dezvolta zona, se vor construi locuințe noi și se vor valorifica la adevaratul potențial zone neamenajate în momentul de față.

Terenurile adiacente parcelei studiate, incluse conform PUG în zona de urbanizare (încadrate în UTR ULi/c/PUZ) sunt construite în proporție de cca. 75 % la momentul întocmirii prezentei documentații. Practic, zona nu permite o restructurare urbanistică majoră, cu atât mai mult cu cât terenurile rămase neconstruite nu sunt întotdeauna grupate/adiacente, ci se află, ca și în cazul de față, între două parcele deja construite. Dezvoltarea zonei s-a făcut în cadrul parcelarului existent prin aplicarea unor soluții urbanistice care includ alei carosabile înfundate și dispunerea a mai multor imobile adiacente acestora (soluție regăsită preponderent pe latura vestică a străzii Colinei). În imediata vecinătate a parcelei studiate există situații urbanistice foarte asemănătoare (a se vedea organizarea parcelei de pe strada Colinei nr. 6A/6B, nr. 7, nr. 20, nr. 28).

### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale pe parcelele P1 și P2 și 2 locuințe unifamiliale pe parcela P3), construite în regim izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, puncte gospodărești.

Pentru parcelele P1, respectiv P2, se admite realizarea unei singure locuințe unifamiliale pe parcelă, contruite în regim izolat.

Pentru parcela P3 se admite realizarea a două locuințe unifamiliale pe parcelă, construite în regim izolat.

## 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 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și 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.

- e) 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 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate și de proprietari/ocupați 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.

## 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.





## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelele propuse se vor constitui așa cum sunt ele reprezentate în planșa *U4. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă acces din str. Colinei și aleea carosabilă propusă;
- b) suprafața să fie mai mare sau egală cu: 360 m<sup>2</sup>

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m față de str. Colinei și cu cel puțin 2 m față de aleea de utilitate privată propusă prin PUZ.

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

Retragerea față de limitele laterale:

- Pentru parcelele P1 și P2: minim 3 m
- Pentru parcela P3: minim 5 m față de limita de proprietate nordică și minim 6 m față de limita laterală sudică.
- 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.

Retragerea față de limitele posterioare:

- Clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.
- Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă 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

Accesul pe parcele se realizează din aleea de utilitate privată propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 6 m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Colinei. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). 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) izolate, 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 m<sup>2</sup>
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 m<sup>2</sup>

Alte activități conform Anexa 2 din P.U.G. aprobat cu HCL 493 / 23.12.2014.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1, (S)+P+M, (S)+P+R, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă).

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 10 m.



## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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.

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 apropiat de cel predominant în zona urbana.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcaje 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.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public sau din aleea carosabilă propusă.





### 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. 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.

### 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 semi transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre spațiul public va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,35 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0.9

Întocmit,  
arh. Ioana Chira

*Chira Ioana*  
arh. Diana Holircă

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Pagina 7 din 7

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
ARE UN NUMAR DE 7 PAGINI

Șef proiect,  
arh. Scripcariu Sorin



*Sorin S. Scripcariu*

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_

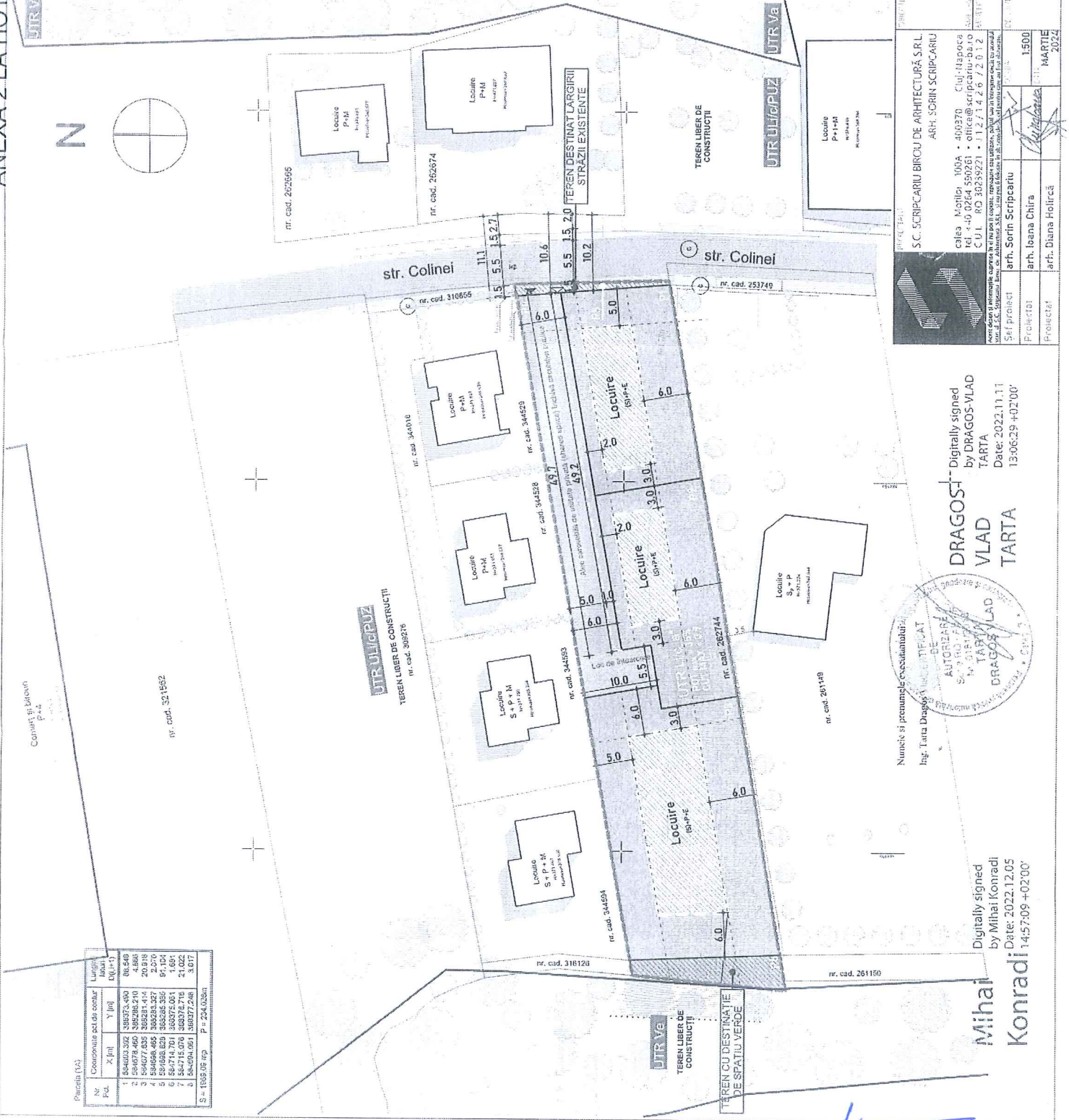
**LEGENDĂ**

- LIMITĂ TEREN RELEMENTAT PRIN PUZ
- LIMITĂ PARCELE PROPUSE
- LIMITĂ DE PROPRIETATE IMOBILE VECINE
- RETRAGERI PROPUSE
- ZONA CONSTRUIBILĂ
- ZONĂ CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE
- LOC DE ÎNTOARCERE AUTO
- TEREN DEZMEMBRAT PENTRU DRUM/SP. VERDE
- SUPRAFAȚĂ VERDE
- CONSTRUCȚII VECINE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

**BILANT TERITORIAL**

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Teren încadrat în UTR Ulică	1669	100	0	0
Teren încadrat în UTR Lic. a <sup>1</sup>	0	0	1861	100
Teren destinat legăturii străzi existente	0	0	2333	116
Teren cu destinație de spațiu verde - valoare Gârboșului	0	0	73,03	3,25
Teren destinat circulației auto și pietonale de incintă	0	0	591,43	27,86
Teren destinat locuințelor cu regim redus de înălțime	1669	100	1824,35	77,41
<b>TOTAL</b>	<b>1669</b>	<b>100</b>	<b>1969</b>	<b>100</b>
S verde minim pe sol natural				40%
POT maxim admis pentru UTR Lic. a <sup>1</sup>				35%
CUT maxim admis pentru UTR Lic. a <sup>1</sup>				0,9

**ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP**



Planșeta 1/25

Nr.	Coordonate scd de contur	Unghi	Dist.
Pct.	X (m)	Y (m)	CU (m)
1	584003,332	389573,493	66,540
2	584072,460	389586,210	72,986
3	584072,460	389586,210	72,986
4	584068,468	389583,827	2,210
5	584068,820	389585,856	87,124
6	584714,701	389575,051	1,681
7	584715,070	389572,718	21,022
8	584068,820	389577,288	3,017
S = 1859,08 mp P = 204,035m			

**S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.**  
ARH. SCRIN SCRIPCARIU

cafea, Montrea 1004 • 460370 Cluj-Napoca  
tel: +40 0264 550261 • office@scripcariu-bb.ro  
C.U.I. RO 38259221 • J.12.71.4.2.6 / 2.0.1.2

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Ibana Chira

Arh. Diana Holnică

1500  
MARTIE  
2024

**DRAGOSTI** Digitally signed  
by DRAGOȘ VLAD  
TARTA  
Date: 2022.11.11  
13:06:29 +02'00'

DRAGOȘ VLAD  
TARTA

Digitally signed  
by Mihai Konradi  
Date: 2022.12.05  
14:57:09 +02'00'

**Mihai Konradi**

*[Handwritten signature]*