

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare -
Construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Pluto nr. 10-16

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Pluto nr. 10-16 - proiect din inițiativa
primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 7071/1/12.01.2026, conex cu nr. 886631/1/18.11.2025,
al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 7183/433/12.01.2026, conex cu nr.
887087/433/18.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Pluto nr. 10-16, beneficiari: Drăgan Ioan-Ciprian, Drăgan Anca-Oana, Rarău Radu-Vasile,
Iosif Ștefan-Daniel și Iosif Nicolae, pentru un teren în suprafață măsurată de 1941 mp., aflat în
proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 210 din 14.11.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 11 din
29.01.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile
Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și
completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare - Construire locuințe cu regim
redus de înălțime, str. Pluto nr. 10-16, beneficiari: Drăgan Ioan-Ciprian, Drăgan Anca-
Oana, Rarău Radu-Vasile, Iosif Ștefan-Daniel și Iosif Nicolae, pentru un teren în suprafață
măsurată de 1941 mp., aflat în proprietate privată, identificat prin imobilele cu nr. cad.
344848, nr. cad. 344849, nr. cad. 344830, nr. cad. 344831, nr. cad. 343775, nr. cad.
343776, nr. cad. 343766 și nr. cad. 343767.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1941 mp,
respectiv: 4 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R.
Liu-i) și imobile cu destinația de „drum”.

U.T.R. Liu-i - Zonă specifică locuințelor

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje,
filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regimul de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Retragera 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. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa
superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai

înalt, nu va depăși 12m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max= 35%, C.U.T maxim= 0,9 ADC/mp;

– *retragerea 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 vor fi retrase cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: 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 vor fi retrase în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3m.

b) clădirile vor fi retrase 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.

– *retragerea față de limita posterioară*:

a) clădirile vor fi retrase 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, vor fi puse alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

c) garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban vor fi amplasate 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;

– *circulațiile și accesele*: de regulă, pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp; b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă 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.

Suprafețele de teren dezmembrate în vederea lărgirii străzii Pluto la ampriza de 9 m (identificate prin nr. cad. 344849, nr. cad. 344831, nr. cad. 343776 și nr. cad. 343767), vor avea înscris în C.F. destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor, vor fi aduse la strat de uzură. Strada Pluto, înscrisă în C.F. nr. 269061, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcțiilor propuse.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „U4 – *PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE*” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



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

R.L.U. • CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE •

Fam. Dragan si vecinii • Jud. CLUJ • com. Cluj-Napoca • str. Pluto • nr. 10-16 •



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 zonă studiată, în concordanță 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 dispuse 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

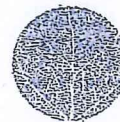
Legea locuinței nr. 114 /1995 (republicată);

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

ATD der Plan srl

birou de arhitectura si urbanism

jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28 tel. 0746-458168 e-mail:sofigirda@gmail.com



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, republicată, 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 modificata 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

af

R.L.U. • CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE •

Fam. Dragan si vecinii • Jud. CLUJ • com. Cluj-Napoca • str. Pluto • nr. 10-16 •

3

ATD der Plan srl

birou de arhitectura si urbanism

jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28 tel. 0746-458168 e-mail:sofigirda@gmail.com



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: "Reglementări 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 SPECIFICĂ LOCUINTELOR

locuințe familiale cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban cu maxim 3 niveluri supraterane

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

R.L.U. • CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE •

Fam. Dragan și vecini • Jud. CLUJ • com. Cluj-Napoca • str. Pluto • nr. 10-16 •

4

ATD der Plan srl

birou de arhitectura si urbanism

jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28 tel. 0746-458168 e-mail:sofigirda@gmail.com



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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- 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:

- 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.
- 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.

ATD der Plan srl

birou de arhitectura si urbanism

jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28 tel. 0746-458168 e-mail:sofigirda@gmail.com



• **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 alinamentului 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 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, 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 / spațiu public.

R.L.U. • CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE •

Fam. Dragan și vecinii • Jud. CLUJ • com. Cluj-Napoca • str. Pluto • nr. 10-16 •

7

ATD der Plan srl

birou de arhitectura si urbanism
jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28 tel. 0746-458168 e-mail:sofigirda@gmail.com

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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Nu sunt excluse volumetriei interesante care propun acoperiș tip terasă.

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 fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placi 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 prezintă 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 împrejmuiri 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 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

R.L.U. • CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE •

Fam. Dragan și vecinii • Jud. CLUJ • com. Cluj-Napoca • str. Pluto • nr. 10-16 •

8



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. SPATII LIBERE ȘI SPATII 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:

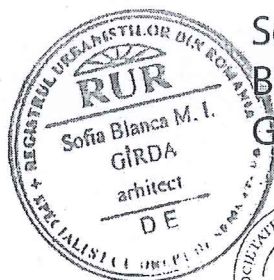
C.U.T. maxim = 0,9

ATD der Plan srl
birou de arhitectura si urbanism
jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28 tel. 0746-458168 e-mail:sofigirda@gmail.com

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'



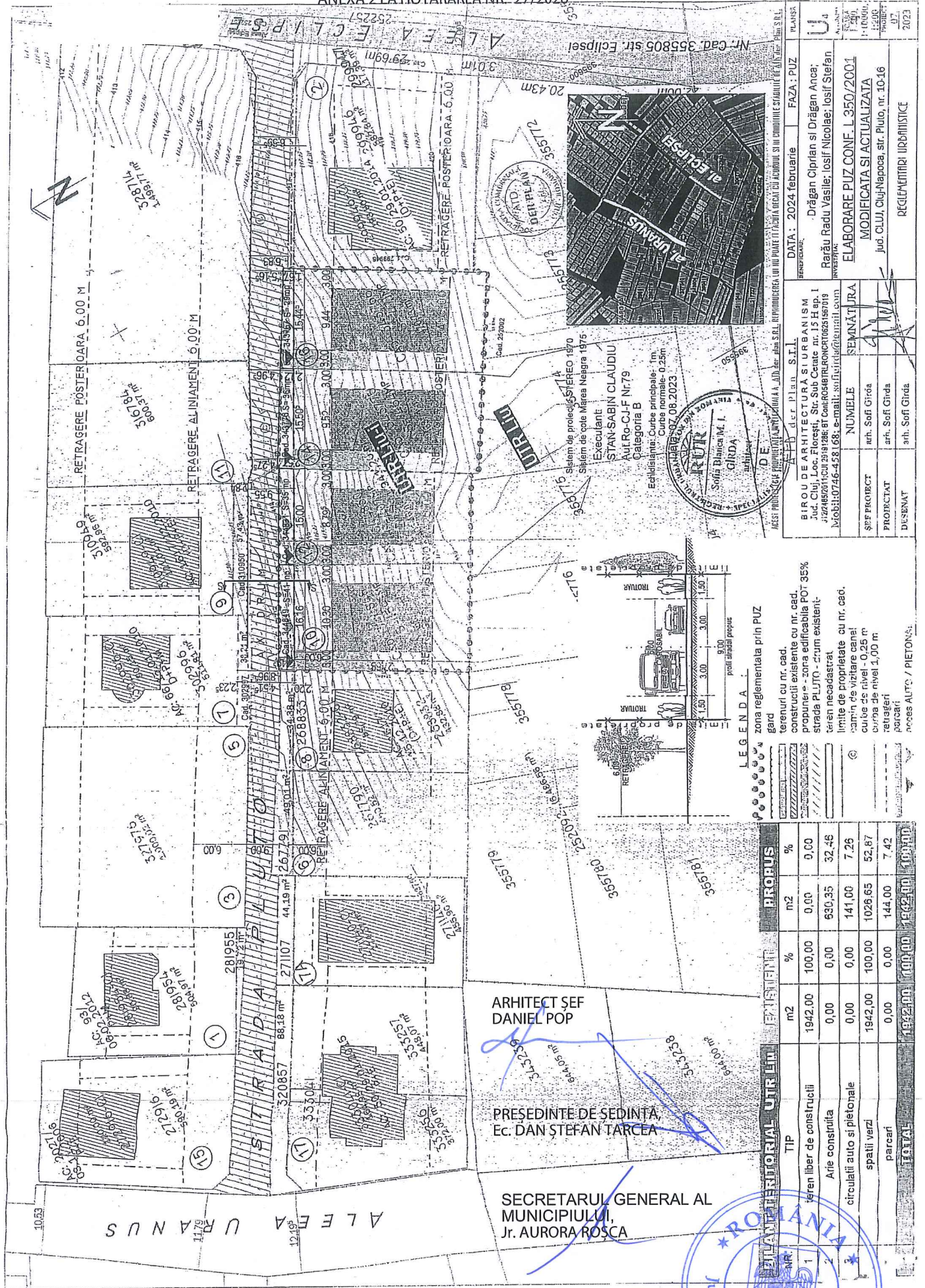
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN ȚARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 27/2026 CUPRINDE 10 PAGINI





ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROSCA



PLANȘA	U	DATA: 2024 februarie	FAZA: PUZ
PROIECTANT	Drăgan Ciprian și Drăgan Anca		
INVESTIȚIE	Rădău Radu Vasile, Iosif Nicolae, Iosif Ștefan		
ELABORARE PUZ CONF. L. 350/2001			
MODIFICAREA SI ACTUALIZAREA			
Jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Pluto, nr. 10-16			
REGLEMENTAREA URBANISTICE			
2023			

TIP	m2	%	PROBUS
teren liber de construcții	1942,00	100,00	0,00
Arie construita	0,00	0,00	630,35
circulații auto și pietonale	0,00	0,00	141,00
spații verzi	1942,00	100,00	1028,65
parcări	0,00	0,00	144,00
TOTAL	1942,00	100,00	1942,00