

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## U.T.R. IDe8 - Zona unităților industriale, servicii și depozitare

### I. DISPOZIȚII GENERALE

---

#### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

Prezentul Regulament local de urbanism, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – construire hală de depozitare, amenajări exterioare și împrejmuire” generat de imobilul cu nr. Cad. 67642 UAT Apahida. Prezentul Regulament local de urbanism detaliază, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general comuna Apahida, localitatea Sânnicoară, referitor la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și privind amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Regulamentul local de urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita teritoriului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul Regulament local de urbanism va deveni act de autoritate și va completa prevederile Planului urbanistic general Comuna Apahida, localitatea Sânnicoară.

#### 2. Baza legală a elaborării

Documentația „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – construire hală de depozitare, amenajări exterioare și împrejmuire” și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000. Alte acte legislative care stau la baza „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – construire hală de depozitare, amenajări exterioare și împrejmuire” și prezentul Regulament local de urbanism sunt: Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor; Regulamentul General de Urbanism; Regulamentul Local de Urbanism al Planului urbanistic general Comuna Apahida, localitatea Sânnicoară.

#### 3. Domeniu de aplicare

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

Prezentul regulament local de urbanism, aferent „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – construire hală de depozitare, amenajări exterioare și împrejmuire”, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ, limită stabilită prin Avizele de Oportunitate nr. 37126/06.10.2023. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

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

---

Se vor respecta reglementările prevăzute în Planul Urbanistic General – partea a II-a / Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

#### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol

și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

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

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

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

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

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

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

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

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

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

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Utilitățile se vor introduce în subteran.

#### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

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

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

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

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **11. Unități și subunități funcționale**

Planul urbanistic zonal privind construirea halei de depozitare, amenajări exterioare și împrejurimi generat de imobilul cu nr. Cad. 67642 UAT Apahida, intravilan localitatea Sănnicoară, stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonei studiate în cadrul UTR IDE8 - Zona unităților industriale, servicii și depozitare.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

---

#### **UTR IDE8 - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, SERVICII ȘI DEPOZITARE**

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

###### *Caracterul actual*

UTR IDE8 face parte Zona unităților industriale, servicii și depozitare și cuprinde în majoritate terenuri cu destinație agricolă sau libere situate în intravilanul localității Sănnicoară, cu acces la străzi locale care necesită modernizare. UTR IDE8 se învecinează spre est cu Parcul Industrial Nervia și este mărginit la nord de coridorul Someșului Mic.

###### *Caracterul propus*

Zona, rezervă strategică privind reorientarea dezvoltării locale, devine un areal activ ocupat de funcțiuni de producție, depozitare, servicii, comerț, reconversii, extinderi, în proximitatea și prelungirea complexului de funcțiuni industriale din Parcului Industrial Nervia.

Organizarea include spațiile de acces / parcare / spații verzi.

Spațiile destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial, cvasiindustrial, logistică, activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei, pe terenuri neurbanizate.

Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului / programelor.

#### 1.1. Condiționări generale

Zona cuprinsă în cadrul acestui UTR IDe8 se află în curs de dezvoltare prin „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – construire hală de depozitare, amenajări exterioare și împrejmuire”.

#### 1.2. Servituți generale

Conform Certificatului de Urbanism nr. 116/13.02.2024 terenul studiat (care a generat prezenta documentație) nu este grevat de servituți de utilitate publică dar, conform Planului urbanistic general Comuna Apahida aflat în elaborare, în versiunea supusă consultării publice începând cu data de 28.05.2024, cele două drumuri locale situate pe latura de nord (Str. Balastierei) respectiv sud (Str. Nicolae Bălcescu), se vor moderniza și vor avea un profil de 13 m, cu două benzi pe sens și trotuare de 1,50m lățime.

### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform prevederilor Regulamentului aferent documentației Planului urbanistic general Comuna Apahida.

#### 2.1. Utilizări admise

Zona studiată este amplasată în UTR IDe8, care face parte Zona unitatilor industriale, servicii si depozitare. Conform RLU aferent UTR IDe8, zona este destinată funcțiunilor de producție, depozitare, servicii, comerț, reconversii, extinderi.

#### 2.2. Utilizări admise cu condiții

Sunt permise activități din categoriile: comerț en-gros, expoziții, locuințe de serviciu, târguri auto și utilaje, spații de agrement, spații și dotări de instruire și pregătire profesională, cantine pentru personal și unități de medicina muncii.

#### 2.3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise construcția de locuințe și de orice fel de amenajări în zonele de protecție a malurilor apei.

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

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

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

Se conservă structura parcellară existentă cu includerea prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

Parcelele vor indeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m;
- (c) adâncimea parcelei va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 3.000 mp.

#### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii.

În cadrul parcelei, pentru clădirile de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 1,5m.

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

#### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alina de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin Plan urbanistic de detaliu, în cadrul căruia se va

analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

#### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

#### 3.5. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). Pe parcelă se va asigura separarea accesului pietonal de cel carosabil.

Se vor asigura condițiile pentru accesul autovehiculelor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesurile și pasajele carosabile nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

#### 3.6. Staționarea vehiculelor

În cazul în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje pentru personal va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la 100 mp;
- parcare pentru biciclete – 1 loc la 80 mp AU.

Pentru vehiculele aferente activității economice se va prevedea câte 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Pe străzile de acces local se pot organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică. Necesarul de parcaje se va stabili în funcție de specificul programului industrial pentru fiecare unitate propusă (în funcție de numărul de angajați). Locurile de parcare pot fi realizate etapizat, în funcție de evoluția investițiilor și a numărului de salariați.

#### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Retragerea nivelului retras se va realiza fata de planul fatadei spre strada. 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). În plus la regimul de înălțime reglementat se poate adauga un acces pe terasa circulabilă peste ultimul nivel. Aceste accese nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

#### 3.8. Aspect exterior al construcțiilor

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

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z..

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 branșament 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.

### 3.10. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% 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 aliniment, minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Se va asigura 1 arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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

Suprafețele neacoperite având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

### 3.11. Împrejmuiri

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniment se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procent de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 70%

### 4.2. Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,0.

Cluj-Napoca  
mai 2025



Întocmit,  
**arh. urb. Oana Blaga**

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