

26 / 18.06.2019

1-13 p.

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare**  
**str. Valea Chintăului – latura sud-vestică**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Valea Chintăului – latura sud-vestică - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 97391 din 28.02.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Valea Chintăului – latura sud-vestică, beneficiari: Petrus Vasile Lucian, Rarău Silvia, Miclea Adriana, Miclea Dan-Petru, Czeger Ioan, Czeger Elisabeta-Adriana, Onița Horațiu-Florin, Onița Anca-Maria, Gicoveanu Damian, Gicoveanu Ancuța-Lenuța, Corujan Vasile, Suci Rodica, Corujan Silviu;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 724 din 06.08.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 1280 din 05.02.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârca nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Valea Chintăului – latura sud-vestică, beneficiari: Petrus Vasile Lucian, Rarău Silvia, Miclea Adriana, Miclea Dan-Petru, Czeger Ioan, Czeger Elisabeta-Adriana, Onița Horațiu-Florin, Onița Anca-Maria, Gicoveanu Damian, Gicoveanu Ancuța-Lenuța, Corujan Vasile, Suci Rodica, Corujan Silviu, întocmit în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici, după cum urmează:

**U.T.R. Liu<sup>1</sup> – Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă:* zonă de locuințe cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale sau cu două unități locative);

- *regim de construire:* izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane: (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 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;

- *indici urbanistici:* P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0.9ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* min. 10 m față de strada Valea Chintăului, min. 3 m față de strada A și min. 5 m față de aleile de interes local ce se desprind din strada A;

- *retragerea minimă față de limitele laterale:* min. 2 m față de limita nord-vestică și min. 3 m față de limita sud-estică;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare:* Încăldire dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele:* din strada Valea Chintăului și pe străzi de deservire locală cu ampriză de 9 m;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Valea Chintăului.

**U.T.R. S\_Is<sup>1</sup> – Subzona de instituții și servicii de interes public**

- *funcțiunea predominantă:* instituții și servicii de interes public (funcțiuni de asistență

socială);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane: (1-2 S)+P+2E, (1-2 S)+P+1E+1R;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1.6ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 10 m față de strada Valca Chintăului, min. 3 m față de strada A;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 6 m față de subzona S\_Va<sup>1</sup>, min. 4,5 m față de limita sud-estică;

- *circulațiile și accesele*: din strada Valea Chintăului;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Valea Chintăului.

**U.T.R. S\_Va<sup>1</sup> – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter**

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi - plantații înalte medii și joase;

- *utilizări admise*: sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- *înălțimea maximă admisă*: Hmax. cornișă = 4 m, respectiv P;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0.1ADC/mp.

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: min. 5 m.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Valca Chintăului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren rezervată pentru servitutea de utilitate publică va fi întreținută cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto), până la modernizarea străzii Valea Chintăului.

Strada A și aleile de interes local ce se desprind din aceasta propuse prin P.U.Z., vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor din subzona S\_Is<sup>1</sup>.

**Art. 2.** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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 municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

2



**REFERAT**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare**  
**str. Valea Chintăului – latura sud-vestică**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată*, Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Valea Chintăului - latura sud-vestică, întocmit în scopul stabilirii reglementării urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de SAA SELART PROIECT S.R.L., la comanda beneficiarilor: Petrușe Vasile Lucian, Rarău Silvia, Miclea Adriana, Miclea Dan-Petru, Czeger Ioan, Czeger Elisabeta-Adriana, Onița Horațiu-Florin, Onița Anca-Maria, Gicoveanu Damian, Gicoveanu Ancuța-Ienuța, Corujan Vasile, Suciu Rodica, Corujan Silviu. Conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULiu – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, cover – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune parcelarea unui teritoriu în suprafață de 15.074 mp, ca și primă etapă a procesului de urbanizare a întregului UTR ULiu, în scopul construirii de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative. În acest sens, a fost emis Avizul de oportunitate nr. 724 din 06.08.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z., iar ulterior, în baza fundamentării Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1280 din 05.02.2019 pentru documentația P.U.Z.

Teritoriul reglementat în etapa 1 a prezentului Plan urbanistic zonal a fost studiat și în cadrul P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 370/25.10.2001 prin care s-a propus parcelarea întregului UTR și trasarea de noi trame stradale. Procedura de urbanizare nu s-a finalizat întrucât străzile propuse nu au fost realizate conform profilelor avizate și aprobate iar procedura de dezmembrare a terenurilor aferente acestora și înscrierea în cartea funciară cu destinația de "drum" nu s-a realizat.

Teritoriul pentru care s-au propus reglementările de urbanizare etapa 1 este delimitat de str. Valea Chintăului în partea nord-estică, limita intravilanului municipiului Cluj-Napoca în partea nord-vestică și proprietăți private în partea sudică. Strada Valea Chintăului este echipată în întregime cu rețele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale. Accesul la zona de urbanizare propusă se realizează din strada Valea Chintăului, stradă cu sens dublu, principala cale de acces ce deservește acest cartier, propusă spre reglementare prin P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca la profil de 25 m.

Pe teritoriul reglementat în etapa 1 există fond construit edificat care nu face obiectul P.U.Z.

Prin P.U.Z. se prevede realizarea unei zone rezidențiale și a două subzone, respectiv:

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban ce va fi deservită de trei străzi propuse cu ampriza de 9,00 m și prevăzute cu sens dublu – profil preluat din P.U.Z.-ul aprobat anterior. Pentru parcelele cu front la strada Valea Chintăului, accesul se va face din aceasta;
- subzona de instituții și servicii de interes public pentru care se prevăd funcțiuni de asistență socială;
- subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru: utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu prevederile P.U.G., reglementarea caracterului terenului studiat, trasarea și profilarea drumurilor propuse, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea rețelelor tehnico-edilitare.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

**U.T.R. Liu<sup>1</sup> – Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă:* zonă de locuințe cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale sau cu două unități locative);
- *regim de construire:* izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R.

3

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;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0.9ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: min. 10 m față de strada Valea Chintăului, min. 3 m față de strada A și min. 5 m față de aleile de interes local ce se desprind din strada A;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 2 m față de limita nord-vestică și min. 3 m față de limita sud-estică;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: Helădire dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din strada Valea Chintăului și pe străzi de descriere locală cu ampriză de 9 m;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Valea Chintăului.

#### **U.T.R. S\_Is<sup>1</sup> – Subzona de instituții și servicii de interes public**

- *funcțiunea predominantă*: instituții și servicii de interes public (funcțiuni de asistență socială);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri suprateranc: (1-2 S)+P+2E, (1-2 S)+P+1E+1R;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1.6ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 10 m față de strada Valea Chintăului, min. 3 m față de strada A;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 6 m față de subzona S\_Va<sup>1</sup>, min. 4,5 m față de limita sud-estică;

- *circulațiile și accesele*: din strada Valea Chintăului;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Valea Chintăului.

#### **U.T.R. S\_Va<sup>1</sup> – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter**

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi - plantații înalte medii și joase;

- *utilizări admise*: sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- *înălțimea maximă admisă*: H<sub>max</sub> cornișă = 4 m, respectiv P;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0.1ADC/mp.

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: min. 5 m.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Valea Chintăului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Suprafața de teren rezervată pentru servitutea de utilitate publică va fi întreținută cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto), până la modernizarea străzii Valea Chintăului.

Strada A și aleile de interes local ce se desprind din aceasta propuse prin P.U.G., vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor din subzona S\_Is<sup>1</sup>.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, indicativ GM-010-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru dezvoltarea zonei rezidențiale și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea zonei propusă prin P.U.G. 2014, fiind în caracterul acestuia, susținem aprobarea planului urbanistic zonei.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Data 07. IUN. 2019

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Semnătura:



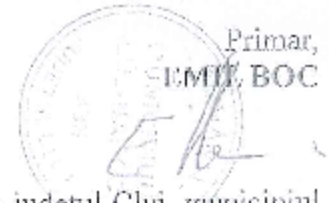
PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calcea Moșilor, nr. 3, 403001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de MICLEA ADRIANA, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 493732/433 din 19.10.2018 și a completărilor depuse sub nr. 601455/433 din 17.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 1280 din 5.02.2019

pentru P.U.Z de urbanizare - str. Valca Chintăului – latura sud-vestică

generat de imobilele cu nr. cad. 268620, nr. cad. 275053, nr. cad. 322513, nr. cad. 322512, nr. cad. 314637, nr. cad. 314638, nr. cad. 275050, nr. cad. 275042, nr. cad. 325185, nr. cad. 325184, nr. cad. 275039, nr. cad. 275038

Inițiatori: Petrus Vasile Lucian, Rarău Silvia, Miclea Adriana, Miclea Dan-Petru, Czeger Ioan, Czeger Elisabeta-Adriana, Onița Hotașiu-Florin, Onița Anca-Maria, Gicoveanu Damian, Gicoveanu Anuța-Lenuța, Corujan Vasile, Suci Rodica, Corujan Silviu

Proiectant: SAA SELARI PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Anca Andreia N. Șelariu

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z: teritoriul studiat prin P.U.Z. este delimitat de str. Valea Chintăului în partea nord-estică și limita intravilanului municipiului Cluj-Napoca în partea sudică, vestică și nord-vestică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat în suprafața de ~1.5 ha și vecinătățile adiacente.

**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:**

- **UTR Uliu** - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parter de tip urban*
- *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *regim de construire:* izolat, cuplat, înșiruit, covor.
- *înălțimea maximă admisă:* 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 retras, 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. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.
- *indici urbanistici:* POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

5

- *retragerea minimă față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acestora pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fișiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigori / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- *retrageri minime față de limitele laterale*:

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

- *retrageri minime față de limitele posterioare*:

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi litușilor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

#### **U.T.R. Iiu<sup>1</sup> – Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale sau cu două unități locative);

- *regim de construire*: izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane: (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 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;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0.9ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 10 m față de strada Valea Chintăului, min. 3 m față de strada A și min. 5 m față de aleile de interes local ce se desprind din strada A;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 2 m față de limita nord-vestică și min. 3 m față de limita sud-estică;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: clădire dar nu mai puțin de 6m;

- *circulațiile și accesele*: din strada Valea Chintăului și pe străzi de deservire locală cu ampriză de 9 m,

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Valea Chintăului.

#### **U.T.R. S<sub>1s</sub><sup>1</sup> – Subzona de instituții și servicii de interes public**

- *funcțiunea predominantă*: instituții și servicii de interes public (funcțiuni de asistență socială);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane: (1-2 S)+P+2E, (1-2 S)+P+1R+1R;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1.6ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 10 m față de strada Valea Chintăului, min. 3 m față de strada A;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 6 m față de subzona S<sub>1s</sub><sup>1</sup>, min. 4,5 m față de limita sud-estică;

- *circulațiile și accesele*: din strada Valea Chintăului;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Valea Chintăului.

U.T.R. S\_Va<sup>1</sup> – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter

- funcțiunea predominantă: spații verzi - plantații înalte medii și joase;
- utilizări admise: sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- înălțimea maximă admisă: Hmax. cornișă = 4 m, respectiv P;
- indici urbanistici: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0.1ADC/mp.
- retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare: min. 5m.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Valea Chintăului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren rezervată pentru servitutea de utilitate publică va fi întreținută cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto), până la modernizarea străzii Valea Chintăului.

Strada A și aleile de interes local ce se desprind din aceasta propuse prin P.U.Z., vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor din subzona S Is<sup>1</sup>.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.12.2018 și a verificării completărilor depuse la nr. 601455/433 din 17.12.2018 în comisia operativă din data de 18.01.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DIAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 569 din 15.02.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniela Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,  
Consilier, Victoria-Elena Kalles

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 343-7366 dir. 13.02.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 13.02.2019.







Ca urmare a cererii adresate de Mielea Adriana prin S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L., cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Franzișului, nr. 75, et. 4, ap. 3A, înregistrată sub nr. 277650/433/08.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism înrunită în ședința operativă din 04.07.2018 și din 20.07.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. <sup>129</sup>..... din <sup>6.08.2018</sup>.....

pentru elaborarea

**P.U.Z de urbanizare - strada Valea Chintăului – latura sud-vestică**  
generat de imobilele cu nr. cad: 275050, 275042, 314637, 314638, 275053, 268620, 275038, 275039, 325184, 325185, 275029, 322513, 322512, cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:**

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de str. Valea Chintăului în partea nord-estică și limita intravilanului Municipiului Cluj-Napoca în partea de sud, vest și nord-vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.J. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. U.Liu
- zonă de urbanizare, locuințe cu regim recus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- *propus*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primăriei din R.L.U. aferent U.Liu;
- *servituți de utilitate publică instituite prin P.U.G.*: strada Valea Chintăului profil II.G 25,00 m.

**3. Indicatorii urbanistici obligatorii:**

- pentru zona de locuințe: P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0,9 ADC/mp

**4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Valea Chintăului;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Valea Chintăului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior investițiilor propuse pe parcele.

9

5. Capacitățile de transport admise:

- capacitatea de transport a circulațiilor propuse va fi analizată prin P.U.Z în funcție de numărul de loturi rezultate și încărcăturile estimate pentru autovehicule de categorie ușoară, care să poată suporta ocazional și autospeciale pentru intervenții în caz de urgență. Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice.

6. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și / sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 569 din 15.02.2018;  
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-craș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, analiza condițiilor de circulație, analiză funcțională, condiții geotehnice, reambulare topografică).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului:

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 569 din 15.02.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., Viorica-Elena Kallos  
consilier, biroul Strategii urbane

**Raportul informării și consultării publicului,**

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : PETRUSE VASILE LUCIAN, RARĂU SILVIA, MICLEA DAN-PETRU, MICLEA ADRIANA, CZEGER IOAN, CZEGER ELISABETA-ADRIANA, ONIȚA HORAȚIU-FLORIN, ONIȚA ANCA-MARIA, GICOVEANU DAMIAN, GICOVEANU ANCUȚA-LENUȚA, CORUJAN VASILE, CORUJAN SILVIU, SUCIU RODICA
- **Proiectant** : S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 493732/19.10.2018

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. de urbanizare – str. Valea Chintăului – latura sud-vestică

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 569/15.02.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 724/06.08.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1280/05.02.2019**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerca solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 493732/19.10.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.06.2018 și 23.10.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calca Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 20-21.10.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018, ora 15.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2018, ora 15.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Șoim Sia – str. Crinului nr. 9, ap. 14
- Salomic Dana – str. Tebei nr. 27, ap. 2
- Todoran Smaranda – str. Tebei nr. 27, ap. 2
- Dobocan Geta – str. Valca Chintăului nr. 115
- Pop Horațiu – str. Valea Chintăului nr. 115A
- Mureșan Vasile – str. Craiova nr. 6, ap. 1
- Mândrușcă Viorel Ioan și Mândrușcă Maria – str. Luceafărului nr. 10, ap. 21
- Popa Marin Ioan și Popa Cristina Florina – str. Câmpului nr. 187, ap. 6
- Breazu Aurel Sabin și Breazu Mircea Daiana – alcea Vasile Goldiș nr. 6, bl. M41, sc. I, ap. 25, sector 3, București
- S.C. DAMBIC S.R.L. – str. Secerătorilor nr. 1

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 11.12.2018, ora 15.

La dezbateră din 11.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Anca Șelariu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

12

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Murcsan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

13