



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **HODREA TEODOR**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **13712/433/2019** și a completărilor depuse sub nr. **132632/433/2019** și **299132/433/2019**, 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:

Nr. **741** **AVIZ** din **7.08.2019**

pentru **P.U.Z de urbanizare – strada Făgetului - latura estică**

generat de imobilele cu nr. cad. 282321, nr. cad. 299175, nr. cad. 299176, nr. cad. 252024 și nr. topo. 22597/1/1, nr. topo. 22597/1/2, nr. topo. 22597/2, nr. topo. 22597/3

Inițiatori: Hodrea Teodor, Hodrea Gabriela-Silvia, Cotoc Decebal Victor, Ben Selma Ridha, Muresan Iuliu Paul și Muresan Oana

Proiectant general: B.I.A. Macsim I. Marcela

Proiectant de specialitate: Birou de arhitectură Șimon Ciprian

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Ciprian Florentin I. Șimon

Amplasare, delimitare, suprafața zonei reglementate prin P.U.Z: teritoriul studiat prin P.U.Z. este situat pe frontul estic al străzii Făgetului și este delimitat de limita cu UTR Lid în partea estică și sudică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat, respectiv UTR ULid, în suprafață măsurată de 6.899 mp și vecinătățile adiacente.

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

**UTR ULid – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă**

- **funcțiunea predominantă:** zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice;

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

- **înălțimea maximă admisă:** regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). 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 12 m;

- **indici urbanistici:** P.O.T maxim = 20% C.U.T maxim = 0.4;

- **retrageri minime față de aliniament:** alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera 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 fâșiei de teren adiacente 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 25 mp;



- *retragere minime față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. 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;
- *retragere minime față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

##### **UTR Lid\*- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă**

- *funcțiunea predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. 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 10 m;
- *indici urbanistici*: locuințe: P.O.T maxim = 20%, C.U.T maxim = 0.4;
- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: minim Hclădire, dar nu mai puțin de 12 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Făgetului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Făgetului.

##### **U.T.R. S\_Et\* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

- *funcțiunea predominantă*: ansamblu multifuncțional dedicat activităților economice de tip terțiar (alimentație publică, servicii cu acces public), funcțiunilor culturale (săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente), funcțiunilor sportive (piscine acoperite fără public – tribune) și funcțiunilor de turism (hotel\*\*\*);
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, Hmax= 12m;
- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 40%, C.U.T max. = 2.2;
- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: minim 6 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Făgetului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor și la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentului P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Făgetului.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Făgetului, profil transversal tip IIIC – 18m, 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 Făgetului.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 13712/433/2019 și completată cu nr. 132632/433/2019, a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **01.04.2019**. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 299132/433/2019 în ședința comisiei operative din data de 7.06.2019, 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 (DTAC) 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. 4873 din 10.10.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Lăgia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. V.K

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3647584 din 13.08.19  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.08.19









Ca urmare a cererii adresate de **Hodrea Teodor** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. **377188/2018** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 11.09.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 985 din 30 10 2018

pentru elaborarea

**P.U.Z – de urbanizare – str. Făgetului – latura estică**

generat de imobilul cu nr. cad. 282321 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este **U.T.R. ULid**, așa cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G.; delimitat în partea de est de str. Făgetului și de U.T.R. Lid în partea de est, sud și nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

-*existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULid-Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

-*propus*: zonă de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime; cu subzonă S\_Et – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial;

- *servituti de utilitate publică instituite prin PUG* : str. Făgetului, profil III.C 18.00m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru zona de locuințe: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. maxim = 0,4.

Pentru subzona de activități economice cu caracter terțiar: P.O.T. maxim = 40% C.U.T. maxim = 2,2.

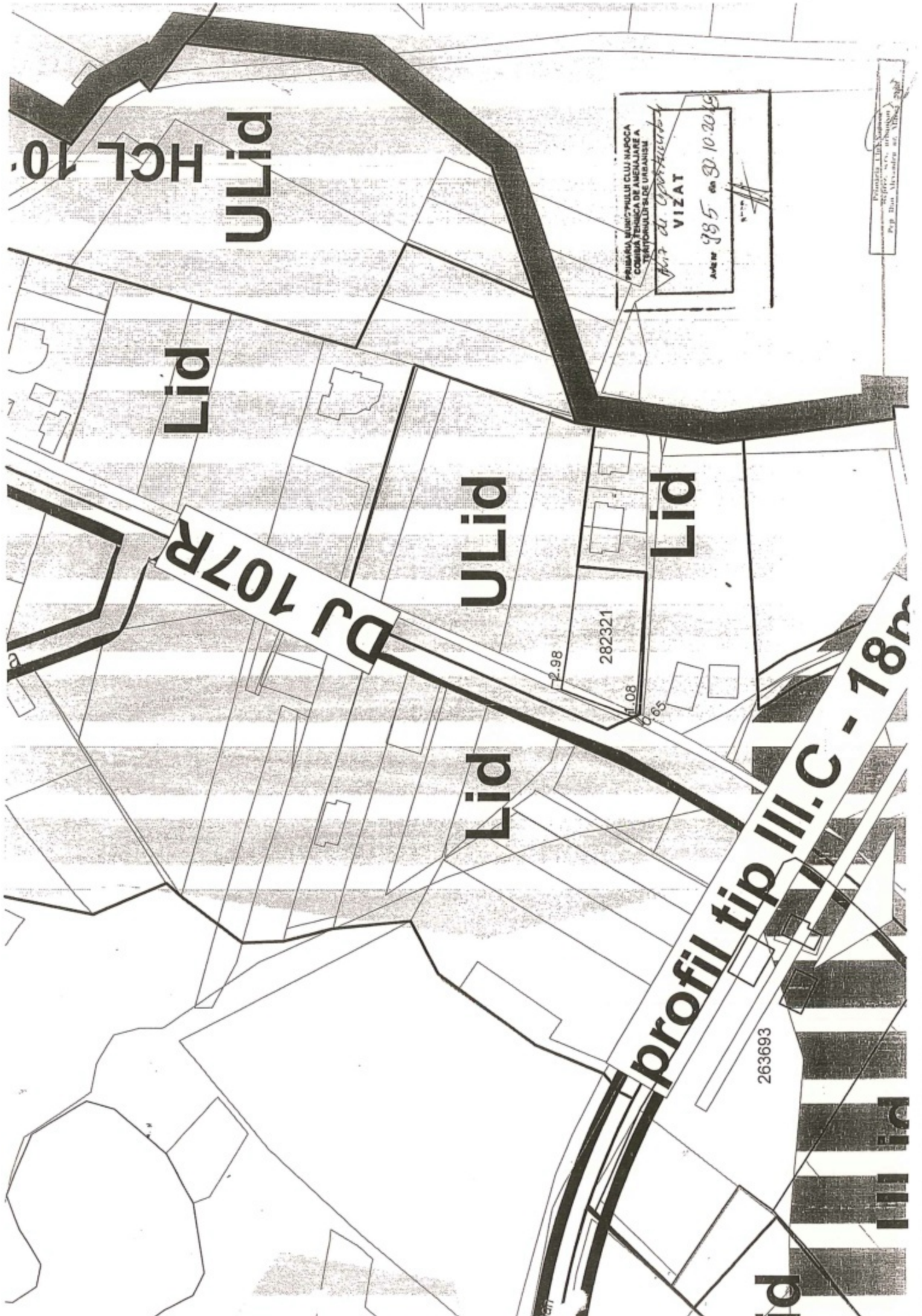
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- asigurarea servituti de utilitate, profil III.C 18.00m;
- accesul auto la zona rezidențială propusă se realizează din str. Făgetului
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

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





HCL 107R  
ULid

Lid

DJ 107R

ULid

Lid

Lid

profil tip III.C - 18m

282321

263693

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A  
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM  
Art. 21, par. 1, lit. a  
VIZAT  
Anul nr. 985 din 30.10.2019

Proiectat: Lid  
Desenat: Lid  
P.P. Din Al. Vasilescu nr. 11/2019











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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4873 din 10.10.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, 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. 4873 din 10.10.2017 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.3ex., consilier arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2826988 din 02.11.2018  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.11.2018



### **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 Urbană – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : HODREA TEODOR, HODREA GABRIELA-SILVIA, COTOC DECEBAL VICTOR, BEN SELMA RIDHA, MUREȘAN IULIU PAUL, MUREȘAN OANA
- **Proiectant general** : B.I.A. MACSIM I. MARCELA
- **Proiectant de specialitate** : BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 13712/09.01.2019

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. Făgetului – latura estică

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

- **Certificat de urbanism nr. 4873/10.10.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 985/30.10.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 741/07.08.2019**

#### **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 propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 13712/09.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.08.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea 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 01.04.2019

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 21.12.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 01.04.2019, 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 01.04.2019, 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 :

- Rațiu Traian Marius și Rațiu Teodora Lavinia – str. Făgetului nr. 19
- Mureșan Iuliu Paul – str. Făgetului nr. 19E
- Mureșan Oana – str. Făgetului nr. 19E
- Ene Ioan – str. Făgetului nr. 21B
- Calinici Ștefan – str. Făgetului nr. 21C
- Bonda Iuliu Victor – str. Făgetului nr. 21D

Au fost amplasate pe teren panouri 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 01.04.2019, ora 15.

La dezbateră din 01.04.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Marcela Macsim.

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.

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 Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**

