

1-25 pag.

30/27.10.2020

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 514921/1/20.10.2020, conex cu nr. 371077/1/04.08.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 515051/433/20.10.2020, conex cu nr. 371943/433/04.08.2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică, beneficiari: Salanță Adelina și asociații;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 1159 din 12.12.2017, Avizul Arhitectului Șef nr. 946 din 3.10.2019, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1 -** Se aprobă Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică, beneficiar: Salanță Adelina și asociații, pe parcelele cu nr. Cad.323583, nr. Cad. 309352.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului în 9 parcele din care 8 parcele pentru construirea de locuințe familiale cu suprafețe cuprinse între 420 mp și 650 mp și o parcelă cu destinația de zonă verde cu acces public și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;**

-*funcțiune predominantă:* locuințe familiale;

-*regim de construire:* deschis;

-*înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane; S(D)+P+1+M/R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 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=0,9 ADC/mp;

-*retragere față de aliniament:* min. 3 m; pentru parcelele învecinate cu UTR Vp – min. 5 m;

-*retragere min. față de limitele laterale:* min. 3m;

-*retragere min. față de limitele posterioare:* min. 6 m; pentru parcelele de colț – min. 3 m;

-*circulații, accese:* din strada Făgetului, drum de interes local propusă cu ampriza de 7 m și drum de interes local cu ampriza de 6 m;

-*staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară:* existentă pe str. Făgetului;

**U.T.R Va\* - terenuri împădurite situate în intravilan;**

-*funcțiune predominantă*: pădure;

-*înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;

-*indici urbanistici*: P.O.T = 0%, C.U.T = 0;

-*retragere min. față de aliniament*: nu e cazul;

-*retragere min. față de limitele laterale*: nu e cazul;

-*retragere min. față de limitele posterioare*: nu e cazul;

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

Planșa A03 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1, planșa A.07 Plan Profile străzi – sensuri circulație se constituie în Anexa 2, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2-** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

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

Președinte de ședință,

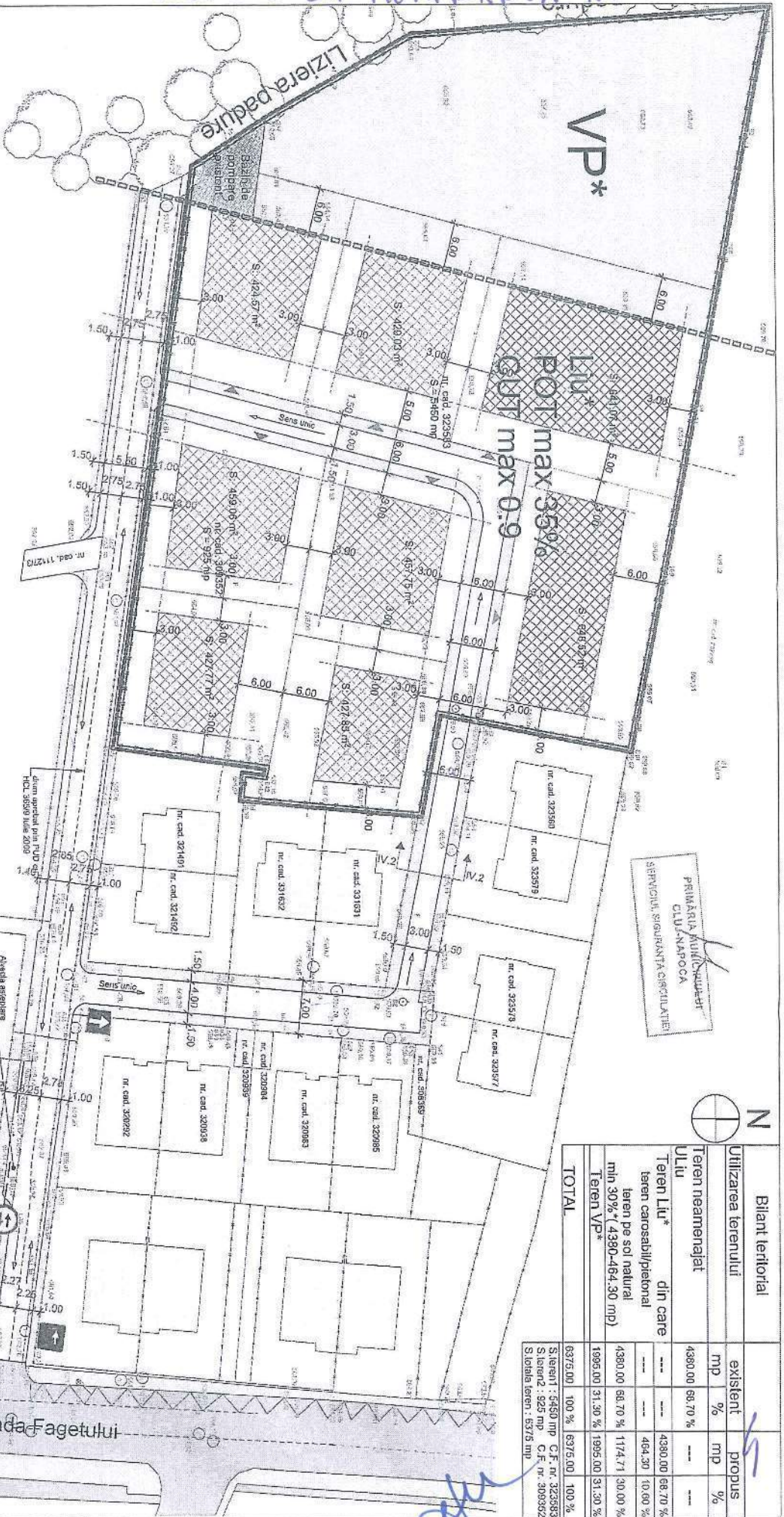
Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

**Jr. Aurora Roșca**



ANEXA 2 LA NOTĂRAREA NR. -



Bilant teritorial		existent	propus
Utilizarea terenului	mp	%	mp
Teren neamenajat	4380.00	68.70 %	---
Liu*	---	---	4380.00
Teren Liu* din care:	---	---	464.30
teren carosabil/pietonal	---	---	10.00 %
teren pe sol natural	4380.00	68.70 %	1174.71
min 30%*(4380-464.30 mp)	---	---	30.00 %
Teren VP*	1995.00	31.30 %	1995.00
TOTAL	6375.00	100 %	6375.00

Parcela (Suprafata, delimitata, gmln. P.11.2.)			
Nr.	Condelimitare parcel. de contur		
Int.	X [m]	Y [m]	Z [m]
638	582424.772	392110.766	558.09
639	582424.134	392117.938	559.43
644	582404.071	392115.864	558.82
645	582404.051	392118.742	560.04
646	582397.763	392101.682	557.52
647	582397.744	392101.647	561.34
648	582398.127	392122.230	558.69
649	582401.657	392104.018	556.64
650	582402.218	392104.053	556.15
201	582408.085	392053.781	553.48
652	582408.663	392053.610	553.16
653	582419.900	392008.677	550.92
654	582419.210	392005.595	551.27
655	582420.870	392005.595	551.38
247	582431.313	391988.702	552.05
258	582449.445	391985.428	553.66
17	582495.451	392000.502	561.59
92	582492.571	392000.502	561.30

Sfârșitul delimitării gmln. P.11.2.-70 imp. Pa-61.004			
268	582450.001	392013.297	559.62
90	582455.654	392056.531	558.74
249	582481.578	392057.564	558.76
618	582476.965	392041.284	559.62
563	582457.966	392077.620	558.92
554	582453.522	392109.002	559.82
634	582451.138	392113.108	560.12
635	582451.485	392120.112	560.35
541	582450.867	392120.112	560.35
655	582449.803	392109.946	559.43
656	582424.158	392117.938	559.43
507	582424.716	392110.766	558.09
658	582445.131	392122.230	559.32
659	582449.523	392087.234	558.38
660	582428.531	392087.219	558.50
661	582427.070	392053.781	555.07
662	582424.267	392053.781	555.07
663	582419.210	392005.595	553.24
317	582410.440	392008.586	555.90
321	582408.663	392008.586	555.90
331	582406.536	392109.151	557.62

**Legenda**

- Limita teren reglementat
- Limita UTR
- Limita de proprietate propusa
- Limita de proprietate
- Construcții existente
- Teren reglementat UTR Liu\*
- Suprafața construită
- Carosabil/pietonal
- Teren UTR VP
- Acces proprietate
- Retrageri minime pe parcele

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduce sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

**arh. SORIN SCRIPCARIU**

ELABORARE FUZ IN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001  
ACTUALIZATA SI OPERATIUNI NOTARIALE  
Mun. Cluj-Napoca, str. Fagetului FN, jud. Cluj

pentru: Sabina Adalina-Diana, Szekely Desideriu, Szekely Ana  
Moldovan Teodor, Moldovan Nicoleta, Moldovan Septimiu, Gherman  
Savin, Ghemarnu Alina, Coman Stefan, Coman Ramona

SEF PROIECT: arh. Sorin Scripcariu  
VERIFICAT: arh. Sorin Scripcariu  
DESEINAT: arh. Pop Segiu

SCARA: 1:500  
1:17.000

Plan profile strazi- sensuri circulatie

A.07

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

### DISPOZIȚII GENERALE.

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

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

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în:

- **U.T.R. Liu\*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- **U.T.R. Vp\*** - Terenuri împadurite situate în intravilan

Suprafața totală: 6375 mp.

Amplasamentul este situat în sudul municipiului Cluj-Napoca, în cartierului Colonia Faget. Terenul studiat este în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 7678 m<sup>2</sup> și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Fagetului prin intermediul unei strazi de servitute instituită cu HCL nr. 365 din 9 IULIE 2009. Terenul este liber de construcții și se învecinează la nord și est cu proprietăți private, la sud cu drum de servitute instituit cu HCL nr. 365 din 9 IULIE 2009, la vest cu teren în UTR Vp.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.



Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Sergiu Pop



*(Handwritten signature)*

**A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu\*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

## **SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) 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

(g) 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 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(b) să implice maximum 5 persoane

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(e) 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

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:**

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

**3. UTILIZĂRI 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.

**SECȚIUNEA 2. 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:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m – se va face excepție la parcelele care sunt accesibile din capatul strazii propuse
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă – se va face excepție la parcelele care au front la 2 strazi
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.



7

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

*În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m.*

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

*Pentru parcelele care se învecinează cu UTR VP, retragerea față de aliniament va fi de 5 m.*

*Garajele se vor retrage cu minimum 5 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:***

*Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.*

*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, excepție facând parcelele de colț.*

*(b) pentru parcelele de colț retragerea va fi de  $H/2$  (înălțimea maximă/2) dar nu mai puțin de 3 m.*

*(c) pentru parcelele care se învecinează cu UTR VP\* pe limita posterioară, amplasarea construcțiilor va putea fi realizată pe limita cu UTR VP\*.*

*(d) 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.*

*(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.*

*(f) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa 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.*

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

*Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.*

*În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m*

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea maximă de 4 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) sau semicolective (familiale)**, 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
- (c) *minimum un loc de parcare pe unitate locativa*

### **Servicii cu acces public (servicii de proximitate):**

Minimum două locuri de parcare

### **Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:**

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

**Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:**

- (a) *minimum un loc de parcare la 4 persoane, dar nu mai puțin de două*

## 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). 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 (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 9 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 (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

*Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.*

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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.

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. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

*Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).*

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte 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 aliniament se vor deschide spre

interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Locuințe, alte utilizări admise:

**POT maxim = 35%**

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

**POT maxim = 25%.**

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 (CUT)**

Locuințe, alte utilizări admise:

**CUT maxim = 0,9**

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

**CUT maxim = 0,5.**

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  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ )



## **B. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Vp\*** – Terenuri împadurite situate în intravilan

### **SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Imprejmuire, exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

##### **S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement**

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă
- (c) călărie
- (d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împadurite – se conservă utilizarea actuală

#### **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” - UTR Tr - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

##### **S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement**

- (a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
- (b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv terenul reglementat prin PUZ, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împadurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fâneațe.

### **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S\_Vpa, reglementate la pct. 2

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

**S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fâneațe în interiorul zonelor împădurite**

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

## **SECȚIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII SI ACCESE**

**S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement**

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Nu este cazul

##### **S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement**

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

#### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

##### **S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement**

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

15

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Se admit imprejmuiri

## SECTIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT = 0 %

**S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement**

POT = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

**S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite**

POT = 0 %

### ARTICOLUL 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT = 0

**S\_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement**

CUT = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

**S\_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite**

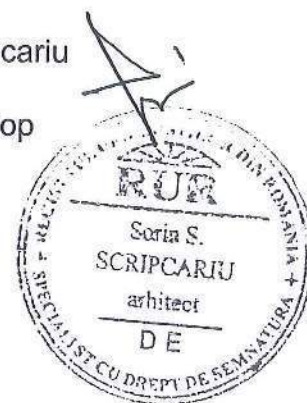
CUT = 0



Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Sergiu Pop



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIMARUL  
nr. 514921/1/20.10.2020  
conex cu nr. 371077/1/04.08.2020

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică**

Prin cererea nr. 226026/433/2020 Salanță Adelina și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 0.6 ha situat în partea estică a str. Făgetului, fiind accesibil din drum de interes local cu ampriza de 7 m. Terenul reglementat este delimitat de drum de interes local în partea de sud și de limite cadastrale spre nord, est și vest.

Zona reglementată este situată în partea de sud a Municipiului Cluj-Napoca. Conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. VP - Zona verde – păduri în intravilan.

Prin P.U.Z. se parcelează un teren în suprafață de 0.6 ha (nr. Cad.323583, nr. Cad. 309352) în vederea realizării de locuințe familiale și spații verzi cu acces public nelimitat, respectiv - 9 parcele din care 8 parcele pentru construirea de locuințe familiale cu suprafețe cuprinse între 420 mp și 650 mp și o parcelă cu destinația de zonă verde cu acces public.

Accesul la zonă se realizează din str. Făgetului reglementată prin PUG la profil tip II C - 18 m, pe un drum de interes local cu ampriza de 7 m și pe un drum de interes local cu ampriza de 6 m, propus prin studiu.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, energie electrică și telefonică.

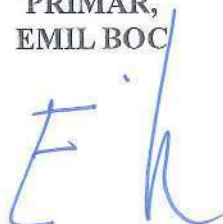
Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) , cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. ( cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de urbanizare - strada Făgetului – latura vestică.

PRIMAR,  
EMIL BOC



16



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 515051/433/20.10.2020

conex cu nr. 371943/433/04.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 514921/1/20.10.2020, conex cu nr. 371077/1/04.08.2020, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 226026/433/2020 Salanța Adelina și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. la comanda proprietarilor Salanța Adelina și asociații, pentru o suprafață de teren de aprox. 0.6 ha aflată în proprietate privată.

Zona reglementată este situată în partea de sud a Municipiului Cluj-Napoca. Conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urbanși parțial în U.T.R. VP - Zona verde – păduri în intravilan.

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1159 din 12.12.2017 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z. se parcelează un teren în suprafață de 0.6 ha (nr. Cad.323583, nr. Cad. 309352) în vederea realizării de locuințe familiale și spații verzi cu acces public nelimitat, respectiv - 9 parcele din care 8 parcele pentru construirea de locuințe familiale cu suprafețe cuprinse între 420 mp și 650 mp și o parcelă cu destinația de zonă verde cu acces public.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

**U.T.R Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;**

-*funcțiune predominantă*: locuințe familiale;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane; S(D)+P+1+M/R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 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=0,9 ADC/mp;

-*retragere față de aliniament*: min. 3 m; pentru parcelele învecinate cu UTR Vp – min. 5 m;

-*retragere min. față de limitele laterale*: min. 3m;

-*retragere min. față de limitele posterioare*: min. 6 m; pentru parcelele de colț – min. 3 m;

-*circulații, accese*: din strada Făgetului, drum de interes local propusă cu ampriza de 7 m și drum de interes local cu ampriza de 6 m;

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară*: existentă pe str. Făgetului;

**U.T.R Va\* - terenuri împădurite situate în intravilan;**

-*funcțiune predominantă*: pădure;

17

- înălțimea maximă admisă: nu e cazul;
- indici urbanistici: P.O.T = 0%, C.U.T = 0;
- retragere min. față de aliniament: nu e cazul;
- retragere min. față de limitele laterale: nu e cazul;
- retragere min. față de limitele posterioare: nu e cazul;

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 946 din 3.10.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

S-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 497475/446/24.10.2018, completat cu nr. 326176/446/15.07.2020 prin care s-au impus următoarele condiții: *drumul de acces ce va deservi și zona pe care se propune PUZ-ul trebuie regularizat la profil care să permită circulația dublu sens și tortuare, iar drumul înfundat propus trebuie corelat cu drumul înfundat existent.* Soluția propusă spre avizare respectă condițiile amintite.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. **2920 din 23.07.2018**, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul institutiei în 6.08.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică, a fost supus consultării publice din 6.08.2020 până în 21.08.2020. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef Birou  
arh. Andreea Mureșan

red. lex. arh. Adina Moldan

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

20.10.2020

18



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **Salanță Adelina** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 399880/433 din 05.08.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 946 AVIZ din 3.10.2019

pentru **P.U.Z – de urbanizare, strada Făgetului – latura vestică** generat de imobilele cu nr. Cad.323583, nr. Cad. 309352, nr. Cad. 308055, nr. Cad. 323581, nr. Cad. 314776, nr. Topo 22369/1/2/4 ,

**Inițiator: Salanță Adelina**

Proiectant: S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcaru,

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aprox 0.6 ha situat în partea estică a str. Făgetului, fiind accesibil din drum de interes local cu ampriza de 7 m. Terenul reglementat este delimitat de drum de interes local în partea de sud și de limite cadastrale spre nord, est și vest.

#### **I. Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :**

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG în UTR Uliu și parțial în VP.

- **UTR Uliu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;**
- funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;
- regim de construire:* locuințe grupate tipologic în teritoriul în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;
- înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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; Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;
- indici urbanistici:* P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- retragere min. față de aliniament:* min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;
- retragere min. față de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ 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 ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);
- retragere min. față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6,00 m;

#### **- UTR Vp - Zona verde – păduri în intravilan ;**

- funcțiune predominantă:* pădure;
- înălțimea maximă admisă:* nu e cazul;
- indici urbanistici:* P.O.T = 0%, C.U.T = 0;
- retragere min. față de aliniament:* nu e cazul;
- retragere min. față de limitele laterale:* nu e cazul;
- retragere min. față de limitele posterioare:* nu e cazul;

19

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

Prin PUZ de propune urbanizarea zonei reglementate, parcelare în vederea construirii de locuințe familiale.

### U.T.R Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

- funcțiune predominantă: locuințe familiale;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane; S(D)+P+1+M/R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 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=0,9 ADC/mp;
- retragere față de aliniament: min. 3 m; pentru parcelele învecinate cu UTR Vp – min. 5 m;
- retragere min. față de limitele laterale: min. 3m;
- retragere min. față de limitele posterioare: min. 6 m; pentru parcelele de colț – min. 3 m;
- circulații, accese: din strada Făgetului, drum de interes local propusă cu ampriza de 7 m și drum de interes local cu ampriza de 6 m;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: existentă pe str. Făgetului;

### U.T.R Va\* - terenuri împădurite situate în intravilan;

- funcțiune predominantă: pădure;
- înălțimea maximă admisă: nu e cazul;
- indici urbanistici: P.O.T = 0%, C.U.T = 0;
- retragere min. față de aliniament: nu e cazul;
- retragere min. față de limitele laterale: nu e cazul;
- retragere min. față de limitele posterioare: nu e cazul;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2019 (documentație înregistrată cu nr. 125275/2019) și a verificărilor din Comisia operativă 11.09.2019 din se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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. 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 (D.T.A.C.) 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. 2920 din 23.07.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef Birou Strategii Urbane  
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Molda

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 0650750 din 15.10.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.10.2019

Aprobat

Primar EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de SALANȚĂ ADELINA-DAIANA și asociații cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, , înregistrată sub nr. 43128/43/2017 și nr. 383263/43/2017 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 24.08.2017, se emite prezentul

### Aviz de Oportunitate

Nr. 19/9 din 12.12.2017

pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare, strada Făgetului -latura vestică generat de imobilele cu nr. Cad.323583, nr. Cad. 309352, nr. Cad. 308055, nr. Cad. 323581, nr. Cad. 314776, nr. Topo 22369/1/2/4 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este UTR Uliu, delimitat de UTR Liu în partea de nord, UTR Vp în partea de vest, str. Făgetului în partea de est și UTR Tr în partea de sud. Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 *existent:* conf. P.U.G aprobat cu H.C.L nr.493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R Uliu - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

2.2 *propus:* zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent Uliu.

2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin PUG :* str. Făgetului profil II C – 18m;

#### 3. Indicatori 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, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină);

- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Făgetului;

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

- circulațiile noi propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele.

#### 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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor ( raze de viraj de min.9m)

21

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z

-conform cu Certificatul de Urbanism nr.4754 din 26.09.2016

-studii de fundamentare - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație)

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.4754 din 26.09.2016 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

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

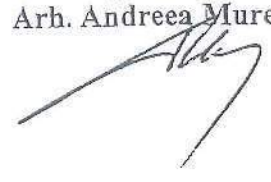
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef birou,  
Arh. Andreea Mureșan



**P.U.Z. de urbanizare – str. Făgetului - latura vestică**  
**Nr. 12343/08.01.2020**  
(nr. cerere H.C.L.)

**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)
- **Inițiatori** : SALANȚĂ ADELINA DAIANA și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 399880/05.08.2019

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 vestică

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

- **Certificat de urbanism nr. 2920/23.07.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 1159/12.12.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 946/03.10.2019**

**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. 399880/05.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.08.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (nr. 240417/16.05.2018 și nr. 315922/02.07.2018) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan de încadrare

23

- Aviz de oportunitate nr. 1159/12.12.2017
- Anunț în ziarul Făclia din 16.01.2018
- Memoriu de prezentare
- Foto cu panourile amplasate pe teren

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 14.06.2019

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 16.01.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de : 14.06.2019 - ora 8:30.

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 : 14.06.2019 - ora 8:30.

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 :

- Bochiș Lucian – al
- Groza Horațiu – str
- Andreica Mihai – s
- Câmpean Lucino –
- S.C. METAL TRADING S.R.L. –

Au fost amplasate pe teren un 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 : 14.06.2019 - ora 8:30.

La dezbateră din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

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

