

1-33p.

37/22.02.2021

**HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare -  
construire ansamblu de locuințe, Colonia Sopor

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 86327/1/9.02.2021, conex cu nr. 591760/1/2.12.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 86516/433/9.02.2021, conex cu nr. 591823/2.12.2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor, beneficiari: Asociația Colonia Sopor, Șichet Andrei, Șichet Simina, Mureșan Raluca, Șomle Adrian și Coca Nicoleta;

Reținând Avizul de Oportunitate nr.408/2015, Avizul Arhitectului Șef nr.75/19.03.2020, nr.126/21.05.2020 și nr. 330/26.11.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor, beneficiari: Asociația Colonia Sopor, Șichet Andrei, Șichet Simina, Mureșan Raluca, Șomle Adrian și Coca Nicoleta, pe un teren de ~2,6 ha aflat în proprietate privată.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului în 42 de parcele și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R Lid1 – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriu fără infrastructură completă**

-*funcțiune predominantă:* locuințe familiale;

-*regim de construire:* izolat și cuplat;

-*înălțimea maximă admisă:* S/D+P+E/M;

-*indici urbanistici:* P.O.T max =30% , C.U.T max=0.6;

-*retragerea minimă față de aliniament:* 5 m;

-*retragerea minimă față de limitele laterale:* 3 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară:* 5 m;

-*circulații, accese:* din str. "A" cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;

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

-*echipare tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

**U.T.R S\_Et1 – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

-*funcțiune predominantă:* Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc. (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) cercetare științifică; (g) culturale; (h) sănătate;

-*regim de construire:* izolat;



-înălțimea maximă admisă: D(S)+P+3E+ER(M);  
-indici urbanistici: P.O.T max =50% , C.U.T max=2.4;  
-retragerea minimă față de aliniament: 5 m;  
-retragerea minimă față de limitele laterale: 4.50 m;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: 5 m;  
-circulații, accese: din str. „A” cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;  
-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;  
-echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, telefonic). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

**U.T.R S\_Va – subzonă verde, scuar, grădină, parc de acces public nelimitat**

-funcțiune predominantă: scuar, grădină, parc de acces public nelimitat;  
-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;  
-indici urbanistici: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;  
-circulații, accese: din str. „A” cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;  
-staționarea autovehiculelor: nu e cazul;  
-echipare tehnico-edilitară: nu e cazul;

**U.T.R Ve – zonă verde de protecție a apelor**

-funcțiune predominantă: zonă verde;  
-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;  
-indici urbanistici: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;  
-circulații, accese: din str. „A” cu ampriza de 9 m și din drumul desprins din str. Gheorgheni;  
-staționarea autovehiculelor: nu e cazul;  
-echipare tehnico-edilitară: nu e cazul.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia și se vor realiza în conformitate cu planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse.

*Strada nou propusă (str. „A”) va fi realizată la strat de uzură, echipată tehnico-edilitar, inclusiv cu iluminat stradal, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.*

*Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării și modernizării străzii Soporului și a străzii Gheorgheni până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., însă nu mai târziu de 2026.*

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte intergantă din prezenta hotărâre.

**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 general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



## Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

### V.1. Dispoziții generale

#### Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

### V.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U. stau: Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

### V.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de sud-est a municipiului Cluj-Napoca, în nordul prelungirii strazii Gheorgheni. Terenul este mărginit la nord, est și vest de teren aflat în proprietate privată, iar la sud de drumul public cu legătura în str. Gheorgheni.

Suprafața totală a terenului este de 25919.00 mp și este cuprins în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

## REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### V.4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

#### ART.1 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

#### ART.2 Resurse de apa

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor.



3



Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calitatii apelor.

## **V.5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice**

- retragere de la drumul public: min. 5.00 m.
- Restul parcelelor nu prezinta deschidere/front la drumul public.

### **ART.2. Amplasarea fata de aliniament**

- retrageri de la aliniament drum de incinta: 5.00 m

## **V.6. Reguli cu privire la accesele obligatorii**

### **ART.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

**Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.**

Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

### **ART.2. Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale atat din strada principala cat si de pe drumul de incinta. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

## **V.7. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **ART.1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă și electricitate.

### **ART.2. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

### **ART.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.



4



Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

## **V.8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **ART.1. Parcelarea**

Pentru a fi construabila direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- In cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim este de 250 mp, cu un front la strada de min. 14 m, aferent **Lid1**, iar in cazul constructiilor dispuse calcan, terenul minim este de 250 mp, cu un front la strada de min. 14 m, fiind necesara realizarea unui PUD care sa detalieze modul de amplasare pe teren prin alipirea constructiilor pe limita comuna de proprietate, astfel incat sa se formeze o regula generala unitara de alipire pe limita comuna dintre parcele, in tot ansamblul.
- In cazul constructiilor dispuse calcan, terenul minim este de 350 mp, cu un front la strada de min. 18 m, aferent **Lid1**.
- In cazul constructiilor aferent **S\_Et1**, terenul minim este de 850mp, cu front de 45m si adancime 19m;

### **ART.2. Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime al constructiilor pentru UTR=Lid1 este S/D+P+E/M, iar pentru UTR=S\_Et1, se propune un regim de inaltime S/D+P+3E+ER(M);

## **V.9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri**

### **ART.1. Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarie sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Parcarea pe parcele se va putea realiza atat pe teren cat si in interiorul constructiilor sau in constructii separate de corpul de cladire de locuit (garaj).

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform PUG.

### **ART.2 Spatii verzi si plantate**

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol de protectie si de delimitare a functiunilor.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in functie de destinatia si capacitatea obiectivului propus.

### **ART.3 Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri :



5











- (c) adâncimea să fie mai mare sau egală cu deschiderea la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor alinia la min. 5 m fata de drumul de incinta de pe care se realizeaza accesul pe parcele, inclusiv garajele.

## 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) clădirile se pot alipi de o limita laterala in cazul parcelelor 30 ÷ 41, urmand ca amplasarea pe parcela vecina sa se realizeze cu inchiderea in mod obligatoriu a calcanului rezultat.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea la cornisa a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.
- (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 și cu condiția realizării de PUD de parcela.
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4.50 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:**

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

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

- (a) minimum două locuri de parcare

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

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două;

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

8



Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P. 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.

## 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 60°, 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 împrejmuirii 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 disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi deversate în emisarul existent sau utilizate local în interiorul parcelei sau pentru parcelele cu spații verzi. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali sau utilizate local, în interiorul parcelei sau pentru parcelele cu spații verzi.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament 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 domeniul public.

*OK*



### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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.

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

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 30%

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

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul 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 = 0,6

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

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**S\_Et1** - subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial (1 parcela)

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

*ok*

10



Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc (b) financiar-bancare (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere (e) cazare turistică (f) cercetare științifică (g) culturale

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, 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 45 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 850 mp

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor alinia la min. 5.00 m fata de drumul de incinta, inclusiv garajele.





## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

*Cladirile se vor retrage de la limitele laterale la min. 4.50 m.*

*Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la min. 5.00 m.*

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 3 m.

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la regulamentul de PUG.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare pe teren.

Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime maxim admis este de 5 niveluri supraterane.*

*Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+3E+M(R), D+P+2E+M(R), D+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

*[Signature]*

*B*



Imprejmuirile 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 fără a afecta spațiul public.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

*POT maxim = 50%*

*Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 60%*

Această reglementare se va aplica și în cazul 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)**

*CUT maxim = 2,4 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0*

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**S\_Va** - subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (2 parcele)

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

**Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.**

#### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase*
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo*
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile*
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere*

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

*Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.*

*Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim și să nu producă poluare fonică sau de altă natură.*

##### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

14







## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) 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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

**Ve** - zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic –pentru zona de suprapunere a parcelor cu cea de protecție a paraului de la sud-vest (toate parcelele amplasate la sud-vest de-a lungul canalului de ape pluviale existent în zona, între amplasamentul studiat și drumul public de-a lungul paraului existent în zona, între amplasamentul studiat și drumul public)

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde fâșia de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea

16



dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) *plantații înalte, medii și joase*
- (b) *sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, auto și velo*
- (c) *mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile*
- (d) *edicule, componente ale amenajării peisagere*
- (e) *lucrări și amenajări hidrotehnice*

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Prin PUZ nu se propune o parcelă separată aferentă acestui UTR ci doar se preia din PUG zona de Ve care trece peste parcelele situate la nord fata de paraul din zona.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu e cazul.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

*Pentru drumul de incinta al ansamblului, care supratraverseaza culoarul de Ve, respectiv canalul colector Hc 6176/1 situat la sud fata de perimetrul ansamblului, se va utiliza sistem rutier specific circulatiei auto aferenta unei zone rezidentiale.*

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

*sc*

17



## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului 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).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora. In zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc. 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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 1%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

Intocmit:  
Urb. Mirela Petrina



18







MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIMARUL  
nr. 86327/1/9.02.2021  
conex cu nr. 591760/1/2.12.2020

**REFERAT DE APROBARE**  
a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
**Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor**

Prin cererea nr. 305519/433/2020 Asociația Colonia Sopor, Șichet Andrei, Șichet Simina, Mureșan Raluca, Șomle Adrian, și Coca Nicoletacu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Barsei nr. 3, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor.

Zona studiată, în suprafață de ~2,6 ha este situată în partea de sud-est a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Sopor, caracterizată prin funcțiune rezidențială de densitate mică.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Gheorgheni, pe un drum de deservire locală, dezvoltat pe traseul fostelor drumuri de exploatare DE 6220, DE 61861/1, drum aflat în domeniul public (cf. CF nr. 331879, CF nr. 335391). De o parte și de alta a acestuia sunt instituite prin P.U.G zone cu caracter rezidențial și mixt. Drumul deservește casele existente în colonia Sopor, inclusiv biserica din centrul comunității.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electrica și telefonie. Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstații de epurare). Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Din punct de vedere urbanistic, teritoriul reglementat este încadrat conform P.U.G. în U.T.R. ULid - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă. Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în 42 de parcele, în vederea realizării de locuințe cu regim redus de înălțime, a unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, spații verzi cu acces public nelimitat și o stradă nouă, cu ampriză de 9 m, ce deservește zona rezidențială.

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 (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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 de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor.

PRIMAR,  
EMIL BOC



20



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE  
DIRECȚIA JURIDICĂ

nr. 86516/433/9.02.2021  
conex cu nr. 591823 din 2.12.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 86327/1/9.02.2021, conex cu nr. 591760/1/2.12.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 305519/433/2020 Asociația Colonia Sopor, Șichet Andrei, Șichet Simina, Mureșan Raluca, Șomle Adrian și Coca Nicoleta solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor.

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L. la comanda proprietarilor Asociația Colonia Sopor, Șichet Andrei, Șichet Simona, Mureșan Raluca, Șomle Adrian, Coca Nicoleta și Elecheș Florin pentru o suprafață de teren de aprox. 2,6 ha aflată în proprietate privată, situată în partea de sud-est a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Sopor, caracterizată prin funcțiune rezidențială de densitate mică.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Gheorgheni, pe un drum de deservire locală, dezvoltat pe traseul fostelor drumuri de exploatare DE 6220, DE 61861/1, drum aflat în domeniul public (cf. CF nr. 331879, CF nr. 335391). De o parte și de alta a acestuia sunt instituite prin P.U.G. zone cu caracter rezidențial și mixt. Drumul deservește casele existente în colonia Sopor, inclusiv biserica din centrul comunității.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electricitate și telefonie. Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstații de epurare). Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Din punct de vedere urbanistic, teritoriul reglementat este încadrat conform P.U.G. în U.T.R. ULid- *Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, fiind delimitat de limită UTR Ve în partea de vest, limită UTR Ulid în partea de nord și de limite cadastrale în partea de est. În vederea inițierii PUZ a fost emis Avizul de oportunitate nr. 408/2015.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în 42 de parcele în vederea realizării de locuințe cu regim redus de înălțime, a unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, spații verzi cu acces public nelimitat și o stradă nouă, cu ampriză de 9 m, ce deservește zona rezidențială. Parcela cu nr. cad. 294567 (nr. vechi 108401/6) nu intră în aria de reglementare a prezentului P.U.Z.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R Lid1 – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriu fără infrastructură completă**

-*funcțiune predominantă*: locuințe familiale;

-*regim de construire*: izolat și cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: S/D+P+E/M;

-*indici urbanistici*: P.O.T max =30% , C.U.T max=0.6;

-*retragerea minimă față de aliniament*: 5 m;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: 3 m;

21



- retragerea minimă față de limita posterioară: 5 m;
- circulații, accese: din str. A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrică, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

**U.T.R S\_Et1 – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

- funcțiune predominantă: Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc. (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) cercetare științifică; (g) culturale; (h) sănătate;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: D(S)+P+3E+ER(M);
- indici urbanistici: P.O.T max =50% , C.U.T max=2.4;
- retragerea minimă față de aliniament: 5 m;
- retragerea minimă față de limitele laterale: 4.50 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 5 m;
- circulații, accese: din str. A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrică, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

**U.T.R S\_Va – subzonă verde, scuar, gradină, parc de acces public nelimitat**

- funcțiune predominantă: scuar, gradină, parc de acces public nelimitat;
- înălțimea maximă admisă: nu e cazul;
- indici urbanistici: nu e cazul;
- retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;
- retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;
- retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;
- circulații, accese: din str. A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor: nu e cazul;
- echipare tehnico-edilitară: nu e cazul;

**U.T.R Ve – zonă verde de protecție a apelor**

- funcțiune predominantă: zonă verde;
- înălțimea maximă admisă: nu e cazul;
- indici urbanistici: nu e cazul;
- retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;
- retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;
- retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;
- circulații, accese: din str. A cu ampriza de 9 m și din drumul desprins din str. Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor: nu e cazul;
- echipare tehnico-edilitară: nu e cazul;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora și se vor realiza în conformitate cu planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propus.

Strada nou propusă (str. A) va fi realizată la strat de uzură, echipată tehnico-edilitar, inclusiv cu iluminat stradal, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării și modernizării străzii Soporului și a străzii Gheorgheni până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., însă nu mai târziu de 2026.



21.05.2020 și nr. 330 din 26.11.2020.

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. 1269 din 29.03.2018 valabil până în 29.03.2021, 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 căreia 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 16.12.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea P.U.Z - de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor, a fost supus consultării publice din 16.12.2020 până în 5.01.2021. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateră publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

red. 1ex. Consilier arh. Adina Moldan

**Direcția Juridică**

Director executiv jr. Alina Rus

09.02.2021.



**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** : ASOCIAȚIA COLONIA SOPOR
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 358438/11.07.2019

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 de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor

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

- **Certificat de urbanism nr. 1269/29.03.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 408/24.06.2015**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 75/19.03.2020**

**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. 358438/11.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 19.03.2015 și 16.07.2019

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 (nr. 356890/29.09.2015) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan mobilare urbană
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren
- Anunț în ziarul Făclia din 11.09.2015

24



*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 02.11.2016 și 13.12.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 11.09.2015

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 02.11.2016 - ora 9 și 13.12.2019 - ora 9.

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 ordinii 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 datele de : 02.11.2016 - ora 9 și 13.12.2019 - ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. 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 :

- Lorincz Gheorghe – s
- Căținaș Victoria –
- Szekely Elisabeta
- Boca Claudiu Calin -

Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 02.11.2016 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali : Radu Rațiu și Ovidiu Florian. Au fost prezenți cinci dintre proprietarii parcelelor și ing. Anca Popa din partea firmei de proiectare.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți trei dintre beneficiari și ing. Anca Popa din partea firmei de proiectare.

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;

25



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,**

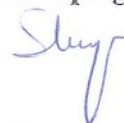
  
**Daniel Pop**

**Șef Birou,**

  
**Andreea Mureșan**

**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**



29





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ  
Nr. 330 din 26.11.2020

pentru: completare Aviz Arhitect Șef nr. 75 din 19.03.2020

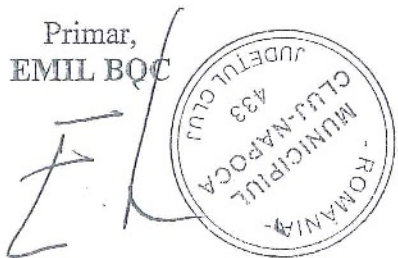
Prezentul aviz completează cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 75 din 19.03.2020 emis pentru P.U.Z - de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor în sensul:

*Strada nou propusă va fi realizată la strat de uzură, echipată tehnico-edilitar, inclusiv cu iluminat stradal, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.*

*Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării și modernizării străzii Soporului și a străzii Gheorgheni până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., însă nu mai târziu de 2026.*

Odată cu emiterea prezentului aviz, Avizul Arhitectului Șef cu nr. 275 din 7.10.2020 își încetează valabilitatea.

Primar,  
EMIL BOC



Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



28





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ  
Nr. 126 din 21.05.2020

pentru: îndreptare eroare materială din cuprinsul Avizului nr. 75 din 19.03.2020

Prezentul aviz îndreaptă eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 75 din 19.03.2020 P.U.Z - de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor în sensul: pentru U.T.R Lid1 regimul de construire este izolat și cuplat iar retragerea minimă față de limitele laterale este de 3 m.

Primar,  
EMIL BOC



Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou,  
Arh. Andreea Mureșan

28



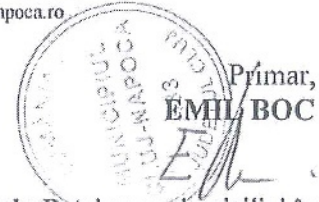


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

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 Asociația Colonia Sopor prin arh. Mirela Petrina cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 358438/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 75 AVIZ din 19.03.2020

pentru P.U.Z - de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor generat de imobilul cu nr. cad. 294572

Inițiator: Asociația Colonia Sopor

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: suprafața reglementată de aprox. 2.6 ha. Teritoriul reglementat este situat la nord de drumul dezvoltat din str. Gheorgheni, este delimitat de UTR Ve la vest, de UTR Ulid la nord și de limite cadastrale la est. Parcela cu nr. cad. 294567 (nr. vechi 108401/6) nu se va reglementa prin studiu.

**I. 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**

-*funcțiune 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, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

-*regim de construire:* deschis

-*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

-*retragere min. față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea 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, 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 fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădini (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

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

*-retragere min. față de limitele laterale și posterioară:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. 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, 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

*-circulații, accese:* Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

*-staționarea autovehiculelor:* Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj. Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare. Alte activități: - conform Anexei 2

*-echipare tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

#### **UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

*-funcțiune predominantă:* Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

*-înălțimea maximă admisă:* Nu e cazul.

*-indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

*-retragere min. față de aliniament:* Nu e cazul.

*-retragere min. față de limitele laterale și posterioară:* Nu e cazul.

*-circulații, accese:* Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

*-staționarea autovehiculelor:* Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

*-echipare tehnico-edilitară:* Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului 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)

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

**U.T.R Lid1 – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriu fără infrastructură completă**

*-funcțiune predominantă:* locuințe familiale;

30





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

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

-regim de construire: izolat;  
-înălțimea maximă admisă: S/D+P+E/M;  
-indici urbanistici: P.O.T max =30% , C.U.T max=0.6;  
-retragerea minimă față de aliniament: 5 m;  
-retragerea minimă față de limitele laterale: 4.50 m;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: 5 m;  
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;  
-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;  
-echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

**U.T.R S\_Et1 – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

-funcțiune predominantă: Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc. (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) cercetare științifică; (g) culturale; (h) sănătate;  
-regim de construire: izolat;  
-înălțimea maximă admisă: D(S)+P+3E+ER(M);  
-indici urbanistici: P.O.T max =50% , C.U.T max=2.4;  
-retragerea minimă față de aliniament: 5 m;  
-retragerea minimă față de limitele laterale: 4.50 m;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: 5 m;  
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;  
-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;  
-echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

**U.T.R S\_Va – subzonă verde, scuar, grădină, parc de acces public nelimitat**

-funcțiune predominantă: scuar, grădină, parc de acces public nelimitat;  
-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;  
-indici urbanistici: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;  
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;  
-staționarea autovehiculelor: nu e cazul;  
-echipare tehnico-edilitară: nu e cazul;

**U.T.R Ve – zonă verde de protecție a apelor**

-funcțiune predominantă: zonă verde;  
-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;  
-indici urbanistici: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;  
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m și din drumul desprins din str. Gheorgheni;  
-staționarea autovehiculelor: nu e cazul;  
-echipare tehnico-edilitară: nu e cazul;

31





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2019 și a verificărilor din comisia operativă din 31.01.2020 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 acestora și se vor realiza în conformitate cu planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propus.

*Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării străzii Soporului până la amplasamentul studiat prin PUZ.*

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. 1269 din 29.03.2018 emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 453 1545 din 30.03.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 30.03.2020

32



ROMANIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM  
Calea Motoilor nr.3, Telefon 0264 59 60 30, Fax 0264 59 25 66

Nr. 195647/433/ din 24.06.2015  
408

Aprobat,  
Primar,  
EMIL BOC

Către,

ASOCIAȚIA „COLONIA SOPOR”  
Aleea Bârsei nr. 3 ap. 12  
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj



În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând documentația tehnică prezentată de Asociația „Colonia Sopor”, întocmită de SC Bogart Construct SRL în baza Certificatul de Urbanism nr. 741/23.02.2015 și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, întrunită în ședința din data de 24.06.2015, se emite prezentul

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

în vederea elaborării

**Planului Urbanistic Zonal – pentru parcelare și construire locuințe – Zona str. Colonia Sopor - Est**

Scopul: Stabilirea reglementărilor pentru construire, parcelare, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse.

*Teritoriul de studiat* este delimitat de drum dezvoltat spre est din str. Colonia Sopor – la sud, Pârâu – la vest și limita subunității teritoriale ULid – la nord și a UTR= Lid și UTR= A – la sud - limite cadastrale.

*Categoriile funcționale:* Încadrarea funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 este UTR= ULid – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și UTR= Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Reglementările urbanistice propun următoarea funcțiune: Lid și Lid 1 – Locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă (cu indicatori urbanistici diferiți) și Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

*Indicatori urbanistici obligatorii propuși:* UTR=Lid - POTmax =20%, CUTmax =0,4 ADC/mp teren și UTR=Lid 1 - POTmax =30%, CUTmax =0,6 ADC/mp teren.

*Dotări de interes public* necesare: asigurarea servituților de utilitate publică (strada dezvoltată spre est din str. Colonia Sopor – profil 12 m), accesului, parcajelor, utilităților, spațiului verde și locului de joacă pentru copii cu acces public. Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

*Accesele:* organizarea acceselor și a circulațiilor conform anexa nr. 6 din PUG- 2014.

Se va aplica procedura de urbanizare reglementată în PUG – 2014, Cap. A – Condiționări primare.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM – 010 – 2000.

În vederea aprobării, documentația P.U.Z se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012.

Arhitect Șef,  
Arh. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Secretariat,  
Ing. Doina Tripon

Redactat în 3 exemplare de Adina Bîrjac

33