

1-26 p.

82/14.07.2021

### HOTĂRÂRE

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget) – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 403084/1/8.07.2021, conex cu nr. 41255/1/20.01.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 403258/433/8.07.2021, conex cu nr. 41361/433/20.01.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget), beneficiari: Vita Iustina Maria, Marian Alina-Crinela, Gonczi Ana Maria, Gonczi Tiberiu și Gliga Valeria-Rodica;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 205 din 07.03.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 39 din 17.02.2020 și nr. 1 din 07.01.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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, cu modificările și completările ulterioare;

Vâzând avizul comisiei de specialitate;

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1 -** Se aprobă Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget), beneficiari: Vita Iustina Maria, Marian Alina-Crinela, Gonczi Ana Maria, Gonczi Tiberiu și Gliga Valeria-Rodica, pe parcelele cu nr. cad. 319233 nr. cad. 285159 nr. cad. 319908 nr. cad. 312127.

Documentația reglementează:

**U.T.R Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

-*funcțiune predominantă*: locuințe familiale;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: două nivele supraterane; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

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

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: 4.50 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară*: 12 m;

-*circulații, accese*: din Aleea Darius Pop;

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

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

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Aleea Dariu Pop va fi realizată la strat de uzură anterior recepției locuințelor propuse.

Suprafața de teren necesară lărgirii Aleii Dariu Pop în vederea asigurării locului de întoarcere al autovehiculelor va fi dezmembrată din parcela cu nr. cad. 285159 și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizațiilor de construire.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa APUZ/04 – Plan Reglementări P.U.Z. se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

**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,  
**Ec. Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

## VOLUMUL II

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

#### CUPRINS

##### A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării RLU
3. Domeniul de aplicare

##### B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

##### C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

##### D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

##### E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



## A. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul RLU

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

### 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:  
Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată până la data de 18 mai 2008\*);  
Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;  
alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru o parte din zona studiată care face parte din UTR ULid "- Zona de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă".





Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- modificarea categoriei funcționale din UTR Ulid (4 590,9 mp) și UTR Lid parțial (610.10 mp) în UTR Lidv – *locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate*
- organizarea acceselor pe parcele și a rețelei stradale prin modernizarea aleii Darius POP, în conformitate cu profilul propus
- organizarea urbanistic – arhitecturală în vederea realizării unui ansamblu coerent de locuințe unifamiliale

## **B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din terenurile existente și curțile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investiția propusă în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

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

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.



### 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

### 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 4.1. Circulații și accese

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### 4.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

### 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.



## C. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

### Unități și subunități funcționale

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone funcționale:

**UTR Lidv** – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

## D. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

**UTR Lidv** – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

### 1.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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.

### 1.2. SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale (unifamiliale)** de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

**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* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusive depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) 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.

**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 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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 P.U.D. 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.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt 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.

#### 1.3. SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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.

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) Să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 5 m.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 1 000 mp se admite amplasarea construcțiilor în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 45 m, cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară de min. 12 m.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin 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.

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA





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 4,5 m. În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

De regulă, pe o parcelă se poate 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.

#### ARTICOLUL 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: - 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 a regulamentului PUG.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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.



## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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 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.

## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil de pe aleea Darius Pop.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile libere vor ocupa minim 80% din suprafața totală a parcelei, iar spațiile verzi organizate vor ocupa 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Spre aleea Darius Pop aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

Împrejmuirile orientate spre aleea Darius Pop 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.

#### 1.4. SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 20%

##### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T maxim = 0,4









**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**PRIMARUL**

nr. 403084/1/8.07.2021

conex cu nr. 41255/1/20.01.2021

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**

**Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget)**

Prin cererea nr. 184674/433/2020 Vita Iustina Maria, Marian Alina-Crinela, Gonczy Ana Maria, Gonczy Tiberiu și Gliga Valeria-Rodica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget).

Din punct de vedere urbanistic, teritoriul studiat este încadrat conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul fiind încadrat în U.T.R. Ulid - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Teritoriul studiat prin P.U.Z (~ 2,6 ha) este delimitat de str. D.D. Roșca în partea de sud-vest, U.T.R.-ului VP în partea de nord-est, U.T.R. Lid spre nord-vest și sud-est. Urbanizarea acestuia a început în baza documentației de urbanism aprobate prin Hotărârea nr. 198/2012, prin care s-a reglementat ca circulație Aleea Dariu Pop (6 m carosabil + un trotuar de 1 m pe latura sudică) și totodată s-a reglementat parcelarea terenului în vederea construirii de case de vacanță, cu regim redus de înălțime (D+P+E). Partea carosabilă a străzii D.D. Roșca este în prezent asfaltată, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Toamnei. Accesul pe aleea Dariu Pop se face de pe tronsonul asfaltat al străzii.

În baza studiului mai sus amintit au fost emise autorizații de construire și ulterior edificat construcții cu regim redus de înălțime, astfel în prezent, din cele 11 parcele cu acces direct din Aleea Dariu Pop, 7 sunt construite. Prin prezentul P.U.Z. se reglementează cele 4 parcele ramase neconstruite de pe frontul sudic al Aleii Dariu Pop, respectiv parcelele cu nr. cad. 319233, nr. cad. 285159, nr. cad. 319908 și nr. cad. 312127 cu suprafețe existente cuprinse între 1028 mp și 1893 mp. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu a P.U.Z. ca elemente existente.

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. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, energie electrică și telefonie. Utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura într-o primă fază utilizând sisteme individuale (microstații de epurare), urmând ca ulterior, după extinderea rețelei publice de canalizare construcțiile să se racordeze la aceasta.

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 dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget).

PRIMAR,  
EMIL BOG



15



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

nr. 403258/433/8.07.2021

conex cu nr. 41361/433/20.01.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget)**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 403084/1/8.07.2021 conex cu nr. 41255/1/20.01.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget);

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 184674/433/2020 Vita Iustina Maria, Marian Alina-Crinela, Gonczi Ana Maria, Gonczi Tiberiu și Gliga Valeria-Rodica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Dariu Pop (zona Făget).

Documentația a fost întocmită de S.C. Archdesign S.R.L. la comanda proprietarilor Vita Iustina Maria, Marian Alina-Crinela, Gonczi Ana Maria, Gonczi Tiberiu și Gliga Valeria-Rodica; pentru o suprafață de teren de aprox. 2.6 ha aflată în proprietate privată. Suprafața reglementată este de 0,52 ha.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. (~ 2,6 ha) este delimitat de str. D.D. Roșca în partea de sud-vest, U.T.R.-ului VP în partea de nord-est, U.T.R. Lid spre nord-vest și sud-est. Urbanizarea acestuia a început în baza documentației de urbanism aprobate prin Hotărârea nr. 198/2012, prin care s-a reglementat ca circulație Aleea Dariu Pop (6 m carosabil + un trotuar de 1 m pe latura sudică) și totodată s-a reglementat parcelarea terenului în vederea construirii de case de vacanță, cu regim redus de înălțime (D+P+E). Aleea Dariu Pop, alee cu caracter privat, este înscrisă în CF nr. 291717 cu nr. cad. 291717 și CF nr. 270043 cu nr. topo. 22535/1/1 și nr. topo. 22559/1/1.

În baza studiului mai sus amintit au fost emise autorizații de construire și ulterior edificat construcții cu regim redus de înălțime, astfel în prezent, din cele 11 parcele cu acces direct din Aleea Dariu Pop, 7 sunt construite. Prin prezentul P.U.Z se reglementează cele 4 parcele rămase neconstruite de pe frontul sudic al Aleii Dariu Pop, respectiv parcelele cu nr. cad. 319233, nr. cad. 285159, nr. cad. 319908 și nr. cad. 312127 cu suprafețe existente cuprinse între 1028 mp și 1893 mp. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu a P.U.Z. ca elemente existente.

Partea carosabilă a străzii D.D. Roșca este asfaltată, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Toamnei. Accesul pe aleea Dariu Pop se face de pe tronsonul asfaltat al străzii.

Zona reglementată este situată în partea de sud a Municipiului Cluj-Napoca. Conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. ULid - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 205 din 07.03.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ.

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

**U.T.R – Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

-funcțiune predominantă: locuințe familiale;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: două nivele supraterane; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-indici urbanistici: P.O.T max =20%, C.U.T max=0.4;

-retragerea minimă față de aliniament: 5 m;

-retragerea minimă față de limitele laterale: 4.50 m;

-retragerea minimă față de limita posterioară: 12 m;

-circulații, accese: din Aleea Dariu Pop;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;



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

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Aleea Darius Pop va fi realizată la strat de uzură anterior recepției locuințelor propuse.

Suprafața de teren necesară lărgirii Aleii Darius Pop în vederea asigurării locului de întoarcere al autovehiculelor va fi dezmembrată din parcela cu nr. cad. 285159 și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 39 din 17.02.2020 și nr. 1 din 07.01.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism. Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin avizul nr. 407086/446/14.08.2019 emis de Serviciul siguranța circulației, anume realizarea unei alveole de întoarcere la aleea Darius Pop, preluată în avizul arhitectului șef nr. 39 din 17.02.2020.

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. 3041 din 22.06.2017 valabil până în 22.06.2020, 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).

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor acestora, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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 instituției în 16.03.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget), a fost supus consultării publice din 16.03.2021 până în 31.03.2021. În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget) poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

red. lex. Arh. Adina Moldan

### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

08.07.2021



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

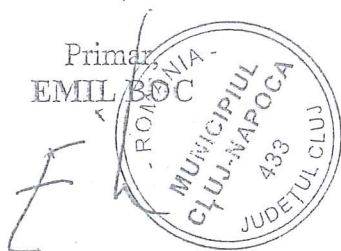
AVIZ  
Nr. .... / ..... din 7.01.2021

pentru: completare Aviz Arhitect Șef nr. 39 din 17.02.2020

Prezentul aviz completează cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 39 din 17.02.2020 emis pentru P.U.Z - dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget) în sensul:

Suprafața de teren necesară lărgirii Aleii Darius Pop în vederea asigurării locului de întoarcere al autovehiculelor va fi dezmembrată din parcela cu nr. cad. 285159 și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizațiilor de construire.

Primar  
EMIL BOC



Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Red.2ex. Adina Moldan



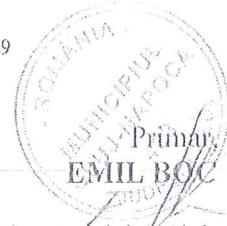


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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 Vita Iustina Maria cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Craiova, nr. 6, ap.1, înregistrată sub nr. 450595/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 39 ..... din 17.02.2020

pentru P.U.Z - dezvoltare zona rezidențială – Aleca Darius Pop (zona Făget)  
generat de imobilele cu nr. cad. 319233 nr. cad. 285159 nr. cad. 319908 nr. cad. 312127

Inițiator: Vita Iustina Maria.,

Proiectant: S.C. archdesign S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Ioan N. Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: suprafața studiată este de aprox. 2.6 ha iar suprafața reglementată de aprox. 0.52 ha. Teritoriul studiat este delimitat de str. D.D. Roșca în partea de sud-vest, U.T.R.-ului VP în partea de nord-est, U.T.R.-ulid Lid spre nord-vest și sud-est. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

**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 parcellar 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+I, 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.

-*indice 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 grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp

-*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. Apelle uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apelle pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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, CAIV 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.

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

**U.T.R Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

-*funcțiune predominantă:* locuințe familiale;

-*regim de construire:* izolat;

-*înălțimea maximă admisă:* două nivele supraterane; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ;

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

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

-*retragerea minimă față de limitele laterale:* 4.50 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară:* 12 m;

-*circulații, accese:* din Aleea Darius Pop;

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu condiția impusă de avizul nr. 407086/446/14.08.2019 emis de Serviciul Siguranța circulației, anume realizarea unei alveole de întoarcere la Aleea Darius Pop.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Aleea Darius Pop se va realiza la strat de uzură anterior recepției imobilelor.

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. 3041 din 22.06.2017 valabil până în 22.06.2020 emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

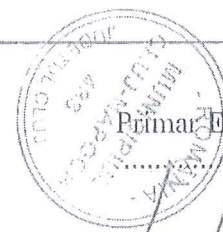
Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....





Aprobat  
Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de Vita Iustina Maria cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Craiova, nr. 6, ap.1, înregistrată la nr. 513692/2017 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 23.02.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. ....2018.....din .....07.03.2018.....

pentru elaborarea

**P.U.Z – dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget)**

generat de imobilul cu nr. cad. 319908 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. ULid, așa cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente PUG, delimitat de str. D.D. Roșca în partea de sud-vest, U.T.R.-ului VP în partea de nord-est, U.T.R.-ulid Lid spre nord-vest și sud-est. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

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

-*propus*: Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru zona de locuințe: POT maxim = 20% CUT maxim = 0,4.

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

- accesul auto la zona rezidențială propusă se realizează din Aleea Darius Pop, ce se desprinde din D.D. Roșca;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3041 din 22.06.2017

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică)

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

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

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3041 din 22.06.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adina Moldan

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



P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială  
aleea Dariu Pop (zona Făget)  
Nr. 184674/01.04.2020  
(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** : VITA IUSTINA MARIA, MARIAN ALINA CRINELA, GONCZI ANA MARIA, GONCZI TIBERIU, GLIGA VALERICA RODICA
- **Proiectant** : S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 450595/05.09.2019

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 - dezvoltare zonă rezidențială – aleea Dariu Pop (zona Făget)

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

- **Certificat de urbanism nr. 3041/22.06.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 205/07.03.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 39/17.02.2020**

**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. 450595/05.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 25.09.2019

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 următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 13.12.2019

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 Monitorul de Cluj din 24.04.2019

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

- Miclea Sabin și Miclea Lidia – str. Câmpului nr. 137
- Mihălcea Nicolae Mircea și Mihălcea Mihaela Dana – str. Năvodari nr. 13, ap. 4
- Pinteș Ioan și Pinteș Stela Mariana – str. Pataki Samuel nr. 3
- Cenan Liliana – Piața Unirii nr. 20, ap. 2
- OCOLUL SILVIC CLUJ – str. Bartok Bela nr. 27

S-a obținut acordul proprietarilor pentru terenul cuprins și studiat prin documentația Plan Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă rezidențială – alea Dariu Pop (zona Făget), beneficiar Vita Iustina Maria și Asociației, conform schiței atașate :

- Gliga Valeria-Rodica – str. Gheorghe Dima nr. 6, ap. 4
- Gonczi Tiberiu – str. Eugen Ionesco nr. 75, ap. 2
- Gonczi Ana-Maria – str. Eugen Ionesco nr. 75F, bloc C1, ap. 2
- Marian Alina-Crinela – str. Aurel Gurghianu nr. 5

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 dezbateră din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Victor Mihăilescu.

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.

2h



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.

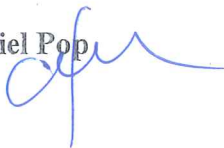
Nu s-au înregistrat sesizări.

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



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 266984/101/26.04.2021

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal dezvoltare zona rezidențială - Aleea Darius Pop(zona Făget) s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 16 - 31 martie 2021

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 16 martie 2021, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa

Intocmit  
Călin Cioban