

34/2.11.2022

1-24 pag.

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare**  
**parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,**  
**Dealul Fânațelor**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal parcelare și  
construire locuințe cu regim redus de înălțime, Dealul Fânațelor - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 821289/1/24.10.2022 conex cu nr. 693941/1/19.08.2022 al  
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 821421/433/24.10.2022 conex cu nr. 693969 /19.08.2022  
al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului  
Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, Dealul Fânațelor,  
beneficiari: Țărmure Ovidiu-Dan, Țărmure Raluca, Țărmure Mircea-Dumitru, S.C. Tardo Construct  
S.R.L., pentru o suprafață de teren de 4.000 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 89 din 31.03.2020. și Avizul Arhitectului șef nr. 121 din  
4.07.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând 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 Planul Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de  
înălțime Dealul Fânațelor, beneficiari: Țărmure Ovidiu-Dan, Țărmure Raluca, Țărmure  
Mircea-Dumitru, S.C. Tardo Construct S.R.L. pentru parcela cu nr. Cad. 346487, rezultată  
din alipirea imobilelor cu nr. cad. 261655 și nr. cad. 322545, aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.000 mp pe  
bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale  
cu regim redus de înălțime (UTR Liu\*) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării  
proapse.

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, se  
admite o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una  
din următoarele configurații: (S)+P+E, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a  
clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai  
înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama  
acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

- *conformarea arhitectural-volumetrică:* Construcțiile propuse, prin conformare,  
volumetrie și aspect exterior, nu vor intra în contradicție cu aspectul general al zonei. Pentru  
o imagine urbană unitară, se va ține cont de ansamblul de locuințe învecinat, edificat în  
baza PUZ aprobat cu H.C.L nr. 116/2009.

- *indici urbanistici:* P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* 5m, alinierea clădirilor este obligatorie. Garajele vor fi  
retrase cu minim 6m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui  
autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 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 2,8m.

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m.

- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează dintr-o alee de interes local, cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Dealul Fânașelor, între numerele administrative 24 și 26. Prin PUZ se propune prelungirea aleii existente ( nr. Cad. 292558) în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto; Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 5m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. 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 spațiul public.

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

Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 7 m) va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa U03 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă 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**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

### II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**Liu\* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;**

---

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

#### 2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.5036 / 26.11.2018 si avizul de oportunitate nr.89 / 31.09.2020 emise de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

#### 3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, in scris in CF cu  
nr. cad.261655 = 2000mp



nr. cad. 322545 =2000mp  
avand suprafata totala de 4000mp.

Limite :

- la sud-vest – in UTR ULiu se afla -locuinte individuale cu regim de inaltime S+P+E,
- la nord-est –se invecineaza cu UTR ULiu – drum de acces si locuinte individuale cu regim de inaltime (S)+P+E+(M)
- pe latura vestica e marginita de str. Dealul Fanatelor
- pe latura sud-estica este limita intravilanului.

In prezent pe terenul care urmeaza sa fie reglementat nu se afla constructii.

Terenul supus reglementarii apartine:

**S.C. TARDO CONSTRUCT S.R.L.**

---

**TARMURE OVIDIU-DAN**

**TARMURE RALUCA**

**TARMURE MIRCEA DUMITRU**

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

**UTR Liu\*** - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

**PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR**

# Regulament pentru UTR Liu\* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

## UTILIZARE FUNCTIONALA

### 1. UTILIZARI propuse

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat.

### 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la

---

regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- (e) pentru **activitati de alimentatie publica** se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile;

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

**Servicii profesionale** sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;



(c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii. In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

---

## *CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR*

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

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 5 m ;
- (c) suprafata va fi mai mare sau egala 400 mp pentru locuintele izolate.

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 5 m – preluat din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 116 din 26.02.2009. Pentru parcelele de colt, retragera se va realiza fata de ambele aliniamente.

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

Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

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

- (a) Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanta minima de 3 m.
- (b) Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 6 m
- (c) Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.
- (d) Garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

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

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6 m.

#### **8. CIRCULATII SI ACCESE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 5 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.



## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150 m de cea mai indepartata locuinta deservita.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate): - doua locuri de parcare.

Alte activitati: - conform Anexei 2 din PUG

## 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane , Suplimentar fata de acestea , este admisa o mansarda sau un nivel retras. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: S+P+1, , D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda).

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsolutul se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, pentru P+E va fi de 6m, pentru S+P+E de 9m.



Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

## 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 factura modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornisele 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 lăsată pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (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.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limită sau în afara domeniului public.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice disponibile.

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Pe fiecare parcela pentru colectarea apelor pluviale se va prevedea un bazin rezervor vidanjabil. Apele pluviale colectate vor fi utilizate pentru irigarea spatiului verde.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

---

Fiecare parcelă va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imperjmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

## 13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 40% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

#### 14. IMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

### **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**P.O.T. maxim = 35%**

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

**C.U.T. Maxim = 0,9**

Intocmit



arh. Katona Julia 

coordonator R.U.R. arh. Munteanu Doina F.

ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA NR.  
CUPRINDE LINI NUMĂR DE 9 PAGINI





**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime**  
**Dealul Fânațelor**

Prin cererea nr. 500287/433/9.05.2022, Țărmure Ovidiu-Dan Țărmure Raluca Țărmure Mircea-Dumitru, S.C. Tardo Construct S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 4000 mp, este delimitat în partea sudică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Florilor, în partea estică de limita intravilanului, în partea vestică de imobile cadastrale ( str. Dealul Fânațelor nr. 24F și nr. 26G), iar în partea de nord de limita UTR Uliu.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în **UTR Uliu/P.U.Z. - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.000 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (UTR Liu\*) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

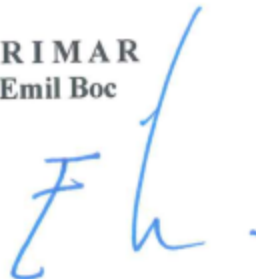
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament 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).

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

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 O.U.G. 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 parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



Nr. 821421 din 24.10.2022  
conex cu nr. 693969 din 19.08.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, Dealul Fânațelor**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 821289/1/24.10.2022 conex cu nr. 693941/1/19.08.2022. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 500287/433/9.05.2022, Țărmure Ovidiu-Dan, Țărmure Raluca, Țărmure Mircea-Dumitru, S.C. Tardo Construct S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor.

Documentația a fost întocmită de S.C. Plan Trade S.R.L., la comanda beneficiarilor, pentru o suprafață de teren de 4000 mp, aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 346487 (rezultată din alipirea imobilelor cu nr. cad. 261655 și nr. cad. 322545).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., situat în cartierul Iris, este delimitat în partea sudică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Florilor, în partea estică de limita intravilanului, în partea vestică de imobile cadastrale (str. Dealul Fânațelor nr. 24F și nr. 26G), iar în partea de nord de limita UTR Uliu.

Accesul la amplasament se realizează din Dealul Fânațelor, stradă înscrisă în C.F. nr. 316630, nr. topo. 18799/3 aflată în domeniu public și alea de interes local (nr. cad. 292558) ce se desprinde din Dealul Fânațelor, aflată în proprietate privată, beneficiarii fiind coproprietari.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în **UTR Uliu/P.U.Z. locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens s-a emis Avizului de oportunitate nr. 89 din 31.03.2020.

Zona funcțională stabilită prin Avizul de oportunitate ( zonă de locuințe cu regim redus de înălțime), este în concordanță cu vechea reglementare, stabilită prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.116/2009. Având în vedere faptul că prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 116/2009 nu s-au propus și alte subzone funcționale, pe lângă cea rezidențială, coroborat cu faptul că în cartierul Iris s-au aprobat recent documentații PUZ care reglementează instituirea de zone de servicii publice și interes public, în vederea construirii de dotări publice pentru învățământ antepreșcolar, preșcolar și școlar ( PUZ aprobat prin H.C.L nr. 754/6.12.2021 , PUZ aprobat prin H.C.L nr.580/4.08.2022 ) care să deservească cartierul, autoritatea publică a apreciat că nu este necesară instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public pe teritoriul reglementat prin prezentul PUZ, acesta având de altfel o dimensiune redusă. În momentul emiterii avizului de oportunitate pentru inițierea prezentului PUZ, documentațiile de urbanism aprobate prin H.C.L nr.754/2021 și H.C.L nr.580/2022 ( ce au prevăzut subzone pentru servicii publice) erau la faza de avizare.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice 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).

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.000 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (UTR Liu\*) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, se admite o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa

superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

- *conformarea arhitectural-volumetrică*: Construcțiile propuse, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor intra în contradicție cu aspectul general al zonei. Pentru o imagine urbană unitară, se va ține cont de ansamblul de locuințe învecinat, edificat în baza PUZ aprobat cu H.C.L nr. 116/2009.

- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 5m, alinierea clădirilor este obligatorie. Garajele vor fi retrase cu minim 6m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 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 2,8m.

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m.

- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează dintr-o alee de interes local, cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Dealul Fânațelor, între numerele administrative 24 și 26. Prin PUZ se propune prelungirea aleii existente ( nr. Cad. 292558) în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto; Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 5m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament 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 spațiul public.

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

Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 7 m) va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 74 din 26.04.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 409020/446/01.04.2022.

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. 1565/20.06.2022, 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).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018 (prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020), în baza căruia s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 74 din 26.04.2022. La data depunerii cererii nr. 500287/433/9.05.2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018 a expirat la data de 07.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr.1565 din 26.06.2022, cu menținerea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 121 din 4.07.2022, cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1565 din 26.06.2022.

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.

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 (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare, 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.

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, cu modificările și completările ulterioare, 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 23.08.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor a fost supus consultării publice din 23.08.2022. până în 7.09.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânațelor, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. CCE

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

25.10.2022





ARHITECT-ŞEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **ȚĂRMURE OVIDIU-DAN** cu domiciliu în Cluj-Napoca, Strada înregistrată sub nr. 588033/433/20.06.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 121 AVIZ din 4.07.2022

pentru **P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime**, str. Dealul Fânașelor generat de imobilele cu nr. cad. 261655, nr. Cad. 322545

Inițiator: ȚĂRMURE OVIDIU-DAN

Proiectant: S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doina Florica Munteanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona de studiu este UTR Uliu/PUZ așa cum apare marcată pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG, din vecinătatea vestică a străzii Dealul Fânașelor. Aceasta cuprinde teritoriul reglementat prin PUZ (terenul beneficiarului), în suprafață de 4000mp și vecinătățile adiacente (locuințe edificate în baza studiului PUZ și PUD aprobat prin Hotărârea nr. 116 din 26.02.2009.

Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat în partea sudică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Florilor, în partea estică de limita intravilanului, în partea vestică de imobile cadastrale (str. Dealul Fânașelor nr. 24F și nr. 26G), iar în partea de nord de limita UTR Uliu.

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

- **UTR Uliu/PUZ - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

Suprafețele marcate în planșa de 3.2 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” cu specificația (UTR) / PUZ reprezintă teritorii pentru care, anterior intrării în vigoare a prezentului PUG, au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale.

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- *regim de construire*: izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a 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

**ARHITECT-ŞEF**

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 15 mp.

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

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

- *retrageri față de limitele posterioare:*

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

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

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

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.000 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (UTR Liu\*) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, se admite o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

- *conformarea arhitectural-volumetrică:* Construcțiile propuse, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor intra în contradicție cu aspectul general al zonei. Pentru o imagine urbană unitară, se va ține cont de ansamblul de locuințe învecinat, edificat în baza PUZ aprobat cu H.C.L nr. 116/2009.

- *indici urbanistici:* P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* 5m, alinierea clădirilor este obligatorie. Garajele vor fi retrase cu minim 6m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 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 2,8m.

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m.

- *circulații și accese:* accesul la amplasament se realizează dintr-o alee de interes local, cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Dealul Fânașelor, între numerele administrative 24 și 26. Prin PUZ se propune prelungirea aleii existente ( nr. Cad. 292558) în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto; Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 5m.

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare: 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;

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. 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 spațiul public.



ARHITECT-ŞEF

Pentru documentația *P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Dealul Fânașelor* s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 74 din 26.04.2022 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 28.01.2022) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018. În urma analizării cererii nr. 588033/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1565 din 20.06.2022.

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

Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 7 m) adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele.

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. 1565 din 20.06.2022. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

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

**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** : ȚĂRMURE OVIDIU-DAN, ȚĂRMURE RALUCA, ȚĂRMURE MIRCEA-DUMITRU, S.C. TARDO CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 642472/15.11.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Dealul Fânațelor

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

- **Certificat de urbanism nr. 5036/26.11.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 89/31.03.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 74/26.04.2022**

**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. 642472/15.11.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 08.10.2020

În data de 21.10.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - de urbanizare – str. Dealul Fânațelor, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 23.08.2021, 17.11.2021 și 28.01.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 01.10.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.08.2021 - ora 15, 17.11.2021 - ora 14 și 28.01.2022 - ora 11

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.08.2021 - ora 15, 17.11.2021 - ora 14 și 28.01.2022 - ora 11

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

- Turc Marius –
- Turc Răzvan –
- Huluban Gabriela
- Huluban Dorina -
- Lonca Augustin –
- Fluieraș Horațiu -
- Cosmin Ioan – str
- Simon Mariana –
- Mihăilă Marius –
- Kope Zoltan –
- Jurcă Dan – str

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 23.08.2021 - ora 15, 17.11.2021 - ora 14 și 28.01.2022 - ora 11

La dezbateră din 23.08.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Marius Mihăilă

La dezbateră din 17.11.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : beneficiarul - dl. Țărmure Ovidiu Dan, reprezentantul legal al beneficiarului - avocat Gabriela Bucătariu și proiectantul - arh. Julia Katona

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- dl. Marius Mihăilă
- dl. Horațius Flueraș
- dl. Dan Morar

La dezbateră din 28.01.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat proiectantul și reprezentantul legal al beneficiarului - avocat Gabriela Bucătariu

Din partea publicului au luat cuvântul :

- dl. Dan Bârliba
- dl. Dan Morar

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 552773/09.11.2020 – dl. Mihăilă Marius, str.
- nr. 554338/10.11.2020 – dl. Rațiu Cosmin Ioan,
- nr. 504003/02.09.2021 – dl. Morar Dan Ioan, s
- nr. 504422/02.09.2021 – dl. Jurcă Dan Ștefan, :
- nr. 504862/03.09.2021 – dl. Kope Zoltan, s
- nr. 517046/10.09.2021 – dl. Bârliba Petru Vlad, str. 5
- nr. 519501/13.09.2021 – dl. Flueraș Horațius-Vasile,
- nr. 529283/16.09.2021 – Morar Dan Ioan și Morar Andreea Veronica,

vezi Anexa nr. 1

#### **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;

Prin adresele cu nr. 601324/08.12.2020, 536542/21.09.2021, 567390/07.10.2021 și 608378/27.10.2021, proiectantul lucrării - S.C. PLAN TRADE S.R.L. – arh. Katona Julia și beneficiarul prin S.C.A. „LĂPUȘAN & PARTNERS”, răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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.

Prin notificările cu nr. 566763/433/16.11.2020, 511335/433/07.09.2021, 517938/433/10.09.2021, 523937/433/14.09.2021 și 534059/433/20.09.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

Răspunsurile beneficiarului/proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 603276/433/09.12.2020, 603283/433/09.12.2020, 572014/433/08.10.2021, 572026/433/08.10.2021, 572031/433/08.10.2021, 572038/433/08.10.2021 și 613112/433/29.10.2021

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. 796362/101/11.10.2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime Dealul Fânașelor* s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 23 august - 7 septembrie 2022

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 23 august 2022, 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

CIOBAN  
VASILE-  
CALIN

Digitally signed  
by CIOBAN  
VASILE-CALIN  
Date:  
2022.10.11  
15:02:31 +03'00'