

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 821312/1/24.10.2022, conex cu nr. 690493/1/17.08.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 821351/433/24.10.2022, conex cu nr. 690744/433/18.08.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est, beneficiari: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 250 din 22.03.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 49 din 5.05.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1. –** Se aprobă P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est, beneficiari: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 312113.

Teritoriul reglementat, în suprafață de 1,285 ha, este delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voivodul Glad la vest, zona reglementată prin P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016, la sud și limita U.T.R. Liu la nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*26 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și două imobile cu destinația de drum, necesare lărgirii străzii Eclipsei și Voievodul Glad*) și stabilirea de reglementări specifice, după cum urmează:

#### **U.T.R. LIU1 Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora;

- *regimul de construire:* izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R; Hmax. Cornișă = 8 m, H max. coamă = 12 m. 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;

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

- *retragerea față de aliniament:*

- 3 m față de strada Eclipsei;
- 3 m pentru clădirile amplasate pe frontul nordic al străzii A;
- între 3 m și 18 m pentru clădirile amplasate pe frontul sudic al străzii A, conform planșei 03 Reglementări urbanistice;
- garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a autoturismelor;

- *retragerea față de limitele laterale:*

- pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19, 23: pe limita laterală vestică și minim 3 m față de limita laterală estică;
- pentru parcelele 1, 5, 9, 13, 17, 21: pe limita laterală estică și minim 3 m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 4, 10, 16, 22: minim 6 m față de limita laterală estică și 3 m față de limita laterală vestică. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1 m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: minim 3 m față de limitele laterale. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1 m față de limita laterală vestică și minim 3 m față de cea estică;
- pentru parcelele 2, 8, 14 și 20: minim 6 m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică;
- pentru parcela cu nr. 26: minim 3 m față de limita laterală estică și minim 3,5 m față de limita laterală vestică;
- garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare:* H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele:* accesul la amplasament se realizează din strada Eclipsei și strada Voievodul Glad, reglementate la ampriză de 12 m prin P.U.Z., aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016. Accesul pe parcele se realizează din strada „A”, propusă prin P.U.Z., la ampriză de 9 m, cu alveolă pentru stație de transport în comun și patru supralărgiri pe latura sudică, în afara profilului de 9 m. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățime maximă de 6 m;

- *staționarea autovehiculelor:* va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: min. un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp și minim două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

**U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, (UTR existent)**

- *funcțiunea predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

- *indicatorii urbanistici* - P.O.T. max.= 1%, C.U.T. max.= 0,01;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea vor fi organizate/reglementate ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafețele de teren necesare lărgirii și modernizării străzii Eclipsei și străzii Voievodul Glad, la ampriză de 12 m (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”;
- Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă (inclusiv parcuri, alveolă și 4 supralărgiri pe latura sudică) a acesteia va fi realizată la strat de uzură.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Va fi adusă la strat de uzură partea pietonală a străzii „A”, vor fi plantați minim 10 arbori cu circumferința de min. 35 cm măsurată la 1 m de la colet și va fi amplasat mobilier urban (coșuri de gunoi). Strada „A” va fi dotată cu hidranți și stâlpi de iluminat public.
- Va fi amenajat spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale);



- Vor fi aduse la strat de uzură strada Eclipsei și strada Voievodul Glad (regularizate la profil rezidențial de 12 m) de la intersecția cu str. Romul Ladea până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., în conformitate cu prevederile Avizului nr. 209999/446/2020 al Serviciului Siguranța Circulației.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin. Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate, dar nu mai târziu de 2026.

Planșa 03 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**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**









## 4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca

PROIECT NR. 49 09 122 / 2017

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL ACTUALULUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

Prezentul Regulament expliciteaza si reglementeaza modul de implementare a prevederilor PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca.

Dupa aprobarea de catre Consiliul Local Cluj-Napoca, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

#### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

- Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
- Modificarii partiale si completarii Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Legea 50/1991**, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul MLPAT nr. 1943/2001** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- **GM-010-2000**. Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de urbanism PUZ

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan cuprinse în aria de reglementare a prezentului studiu.

Conform avizului de oportunitate nr. 250 / 23.03.2018 teritoriul reglementat este delimitat de strada Voievodul Glad la nord, strada Eclipsei la sud, zona reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 254 / 2016 la est si UTR Liu la vest si se suprapune cu limita cadastrala a parcelei cu nr. topocad. 312113.

ARHITECT SFF  
DANIEL POP





## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### UTR LIU1 - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

#### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala (predominant locuinte unifamiliale), cu parcelarul omogen si regulat, situat de-a lungul unei strazi cu sens unic care face legatura intre strada Eolipsei si strada Voievodul-Glad, cu o panta a terenului de 16%. Zona este rezultatul unei operatiuni de urbanizare.

#### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### 1. UTILIZARI ADMISE

**Locuinte individuale** (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine;

##### 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 RLU PUG Cluj-Napoca, 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 prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate;

(e) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

**Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (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 prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

**Funcțiuni de turism**, cu urmatoarele conditii:

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

**Instituti de educatie / invatamant** - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei;
- (b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
- (c) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP





adresa:  
tel / fax:  
email:

delrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca  
0364-417056 / 0364-780195  
contact@dr3.ro

### 3. UTILIZARI INTERZISE

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

## SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

4.1. Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele 03 Reglementari urbanistice si 04 Circulatia parcelelor in ceea ce priveste suprafata, forma si dimensiunile parcelelor. Toate parcelele cu regim de construire cuplat vor avea suprafete mai mari de 300 mp iar cele cu regim de construire izolat vor avea suprafete mai mari de 360 mp.

4.2. Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate.

4.3. Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie.

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul la strada Eclipsei cu 3 m.

Pentru parcelele de colt retragerea cladirilor va fi de 3 m fata de ambele aliniamente.

Cladirile amplasate pe frontul nordic al strazii A se vor retrage cu 3 m.

Cladirile amplasate pe frontul sudic al strazii A se vor retrage intre 3 m si 18 m, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Garajele se vor retrage min. 6 m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a autoturismelor.

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

6.1. Retragerea fata de limitele laterale:

6.1.1. Frontul nordic al strazii A

Pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19, 23: Cladirile se vor amplasa pe limita laterala vestica si se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica.

Pentru parcelele 1, 5, 9, 13, 17, 21: Cladirile se vor amplasa pe limita laterala estica si se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala vestica.

6.1.2. Frontul sudic al strazii A:

Pentru parcelele 4, 10, 16, 22: Cladirile se vor retrage la min. 6 m fata de limita laterala estica si la 3 m fata de limita laterala vestica. Prin exceptie, o fatada oarba, fara goluri, se va retrage la min. 1 m de la limita laterala a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe latura vestica a parcelei, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limitele laterale. Prin exceptie, o fatada oarba, fara goluri, se va retrage la min. 1 m de la limita laterala a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe latura vestica a parcelei, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru parcelele 8, 14, 20: Cladirile se vor retrage la min. 6 m fata de limita laterala estica si la 3,5 m fata de limita laterala vestica.

Pentru parcela 26: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica si la 3,5 m fata de limita laterala vestica.

Pentru parcela 2: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica si la 6 m fata de limita laterala vestica.

Pentru toate situatiile: 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.

6.2. Retragerea fata de limitele posterioare:

6.2.1. Frontul nordic al strazii A

Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m.

6.2.2. Frontul sudic al strazii A:

Pentru parcelele 6, 12, 18, 24: Cladirile se vor retrage cu min. 10 m.

ARHITECT SEF  
DANIEL POP

**Pentru parcelele 2, 8, 14, 20, 26:** Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m.

**Pentru parcelele 4, 10, 16, 22, 28:** Cladirile sunt amplasate pe limita posterioara, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru toate situatiile:

(a) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

(b) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in faza adiacenta aliniamentului cu adancimea de:

- 14 m pentru frontul nordic al strazii A;

- 25,50 m pentru frontul sudic al strazii A pentru locuintele cuplate;

- 21,50 m pentru frontul sudic al strazii A pentru locuintele izolate,

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/parcela.

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

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

## 8. CIRCULATII SI ACCESE

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Accesul pe amplasament se realizeaza din strada Eclipsei si strada Voievodul Glad reglementate la ampriza de 12 m prin PUZ aprobat cu Hotararea nr. 254/2016. Accesul la parcele se realizeaza din strada A propusa cu o ampriza de 9 m, cu alveola pentru statii de transport in comun si 4 supralargiri pe latura sudica, inafara profilului de 9 m.

8.2. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil, cu latime maxima de 6 m.

8.3. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

9.2. Necesarul de parcaje:

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

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

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

9.2.2. **Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate):**

- doua locuri de parcare.

9.2.3. **Alte activitati:**

- conform Anexei 2 (RLU CLUJ-Napoca).

## 10. INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

10.1. Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterrane (parter si etaj sau demisol si parter). Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau un nivel retras. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras).

10.2. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIORAL CLADIRILOR





adresa:  
tel / fax:  
email:

debrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr. 7 Cluj-Napoca  
0364-417056 / 0364-780195  
contact@de3.ro

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Acoperisurile vor fi tip terasa. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona, cu vitraje ample spre gradina. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda materiale si culori compatibile cu stilul arhitectural ales. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele constructiei. Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

## 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR

Fiecare parcela va fi racordata la retelele publice de utilitati, functionale in zona.

Strada A se va echipa edilitar in totalitate.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuirea parcelei.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul 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 si cladirile retrase de la aliniment (gradina de fatada) minim um 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

## 14. IMPREJMURI

Spre strada aliniamentul va fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre strada 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 2,20 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 aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.

## SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 35%

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

POT maxim = 25%.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP



adresa:  
tel / fax:  
email:

detrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr. 7 Cluj-Napoca  
0364-417056/0364-780195  
contact@ds3.ro

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

Locuinte, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,9

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

CUT maxim = 0,5.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.





## UTR Ve – ZONA VERDE DE PROTECTIA A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

### SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- lucrari si amenajari hidrotehnice.

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

#### **3. UTILIZARI INTERZISE**

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

### SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Conform plansei 04 REGLEMENTARI URBANISTICE.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) si PUD, modificari ale organizarii spatiale in scopul integrarii acestora in sistemul general urban al traseelor pietonale si velo. Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va realiza un podet pentru legatura dintre Strada A si strada Voievodul Glad, fara a fi modificata forma albiei torentului de versant.



adresa:  
tel / fax:  
email:

detrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr. 7 Cluj-Napoca  
0364-417056 / 0364-780185  
contact@ds3.ro

#### 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Profilul propus pentru strada A cat si cel pentru strada Voievodul Glad prevad locuri de parcare publice de-a lungul strazii.

---

#### 10. INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

Nu este cazul.

---

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul.

---

#### 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet. Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Vor fi dispuse cosuri de gunoi stradale acolo unde e necesar.

---

#### 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va urmari in mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasinatural al zonei.

Se interzice placarea albiilor/malurilor cu placi de beton sau betonarea acestora.

Ca parte a culoarului de protectie a unui torent de versant se va urmari fixarea terenului, protejarea acestuia fata de fenomene de eroziune prin vegetatie joasa, medie si inalta.

Se vor putea organiza trasee pietonale si velo, locuri de odihna, locuri de joaca, etc.

#### 14. IMPREJMUIRI

Ca regula generala imprejmuirile spre strazile adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrata a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietati private vor fi de tip transparent, cu inaltimea maxima de 2,20 m.

---

### SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 1%

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

CUT maxim = 0,01

ARHITECT SEF  
DANIEL POT



### III. Zonificari functionale

Functional vor fi realizate doua subzone:

**1. UTR Liu1**

Subzona destinata construirii de locuinte cu regim redus de inaltime, pe un parcelar de tip urban.

**2. UTR Ve**

Subzona cu destinatia de zona verde.

specialist atestat RUR:

arh. Alina POPESCU



sef proiect:

arh. Oliver NEMES



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 8h2/2022

ARHITECT ȘEF,  
DAMIEL POP

CUPRINDE UN NR. DE 9 PAGINI





Ca urmare a cererii adresate de **Plopeanu Doru-Alin** cu domiciliul în județul Mureș, municipiul Tîrgu-Mureș, \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 27993 /18.01.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 02.03.2018, se emite prezentul

### **Aviz de Oportunitate**

Nr. 26 din 22.03.2018

pentru elaborarea

**P.U.Z - ansamblu locuințe unifamiliale Aleea Eclipsei est, Cluj-Napoca,**  
generat de imobilul cu nr. cad. 312113, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR ULiu, delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voievodul Glad la vest, zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 254/2016 la sud și UTR Liu la nord.

#### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți**

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R ULiu- zona de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic ;

-*propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban,  
zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

#### **3. Indicatorii urbanistici obligatorii**

pentru zona rezidențială: P.O.T max. 35%, pentru locuințele covor max. 60%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp  
pentru zona verde: P.O.T max. 1%, C.U.T max= 0,01 ADC/mp

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (suar, grădină, parc);  
- accesul auto se realizează din strada Eclipsei;  
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;  
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

#### **5. Capacitățile de transport admise**

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor;

Strada Eclipsei și strada Voievodul Glad vor prelua profilele reglementate (12m) prin documentația urbanistică aprobată cu HCL 254/2016.

#### **6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

- conform Certificatului de Urbanism nr.6034 din 15.12.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-



- volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- studiu de trafic

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.27993 din 18.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. 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. Adriana Șamșudean



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2808855 din 22.03.18  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.03.18



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Plopeanu Doru Alin prin Nemeș Oliver - Teodor cu domiciliu în județul Mureș, localitatea Târgu-Mureș, cod poștal \_\_\_\_\_, înregistrată sub nr: 626921/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. ... 49 ... din 5.05.2024

pentru P.U.Z – parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei – est generat de imobilul cu nr. cad. 312113

Inițiator: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela

Proiectant: Detrei Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alina S. Popescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat, în suprafață de 1,285 ha este delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voivodul Glad la vest, zona reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 254/2016 la sud și limita U.T.R. Liu la nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

1. Prevederi P.U.G: R.L.U aprobate anterior :

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULiu și parțial în UTR Ve.

- UTR ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

-funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-regim de construire: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;

-înălțimea maximă admisă: două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel nertras, 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: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

-retragere min. față de aliniament: min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

-retragere min. față de limitele laterale: în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate : în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

-retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;

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

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice

-indicatori urbanistici - P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;





-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;  
-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (28 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, 2 parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și două imobile cu destinația de drum, necesare lărgirii străzii Eclipsei și Voievodul Glad) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- U.T.R LIU1 Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban,
- funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora;
- regim de construire*: izolat sau cuplat;
- înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R; Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;
- 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*: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;
- retragere față de aliniament*:
  - 3m față de strada Eclipsei
  - 3m pentru clădirile amplasate pe frontul nordic al străzii A
  - între 3m și 18 m pentru clădirile amplasate pe frontul sudic al străzii A, conform planșei 03 Reglementări urbanistice
  - Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcarea în față a autoturismelor;
- retragere față de limitele laterale*:
  - pentru parcelele 3,7,11,15,19,23: pe limita laterală vestică și minim 3m față de limita laterală estică;
  - pentru parcelele 1,5,9,13,17,21: pe limita laterală estică și minim 3m față de limita laterală vestică;
  - pentru parcelele 4,10,16,22: minim 6m față de limita laterală estică și 3m față de limita laterală vestică. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică.
  - pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: minim 3m față de limitele laterale. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică și minim 3m față de cea estică.
  - pentru parcelele 2,8,14 și 20 : minim 6m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică;
  - pentru parcela cu nr. 26: minim 3m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică.
  - Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;
- retragere față de limitele posterioare*: H clădire dar nu mai puțin de 6m;
- circulații, accese*: accesul la amplasament se realizează din strada Eclipsei și strada Voievodul Glad reglementate la ampriză de 12m prin PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016. Accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z. la ampriză de 9 m, cu alveolă pentru stație de transport în comun și patru supralărgiri pe latura sudică, în afara profilului de 9m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățime maximă de 6 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare : min un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp;

-*echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

**U.T.R Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice;

-*indicatori urbanistici* - P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

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

Documentația P.U.Z. – ansamblu locuințe unifamiliale Aleea Eclipsei est, înregistrată sub nr. 113526/433/2019 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2019. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 626921/433/2020 ( aviz Siguranța Circulației) în ședința operativă din 12.02.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafețele de teren necesare lărgirii și modernizării *străzii Eclipsei și străzii Voievodul Glad* la ampriză de 12m (pe tronsonul adiacent PUZ) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscris în CF cu titlu de „drum”.
- Strada „A” propusă prin P.U.Z. se va înscris în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzii „A”, se vor planta minim 10 arbori cu circumferința de min.35cm măsurată la 1m de la colet și se va amplasa mobilier urban (coșuri de gunoi)
- Se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale).
- Se vor aduce la strat de uzură strada Eclipsei și strada Voievodul Glad (regularizate la profil rezidențial de 12m) de la intersecția cu str. Romul Ladea până la amplasamentul studiat prin PUZ, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 209999/446/2020.

*Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită. emiteria autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.*





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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. 4640 din 17.12.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 6034 din 15.12.2017.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. Sec. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5533285 din 10.05.2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.05.2021







### **Raportul informării și consultării publicului,**

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : PLOPEANU DORU-ALIN și PLOPEANU ADINA-GABRIELA
- **Proiectant** : S.C. DETREI ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 626921/21.12.2020

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 unifamiliale – alea Eclipsei - est

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

- **Certificat de urbanism nr. 4640/17.12.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 250/22.03.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 49/05.05.2021**

#### **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. 626921/21.12.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

În datele de 22.09.2020 și 31.12.2020 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. - Ansamblu locuințe unifamiliale alea Eclipsei - est, 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 dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. la sediul Primăriei în data de 14.06.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 01-02.09.2018

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 14.06.2019 - ora 8:30

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la sediul Primăriei în data de 14.06.2019 - ora 8:30

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fostificați :

- Tușa Liviu Ioan și Tușa Maria –
- Miclăuș Mihai Ioan –
- Roșu Ovidiu Călin și Roșu Crina Maria –
- Orban Radu Liviu și Orban Magdalena –
- Miclea Carmen Lucia –
- Davidescu Gheorghe și Davidescu Adriana –
- Cuc Ioan și Cuc Aurica -
- Ciorte Gavril și Ciorte Anjca –
- Martis Gabriela – s
- Turcu David Tudor
- Neagoș Livia –
- Boca Ioan și Boca Maria Delia –
- Moga Ovidiu și Moga Camelia –
- Medan Gavril Ionel – str.
- Medan Maria Ruxandra –
- Urian Constantin –
- Onofrei Veronica –
- Cârstea Florin –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-ă prezentat proiectantul – arh. Oliver Nemeș

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;

Ca răspuns la sesizările d-nei. Neagoș Livia cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 525149/05.11.2018, proiectantul lucrării – S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L.-arh. Oliver Nemeș, precizează următoarele :

**Referitor la observatia:**

*Circulația îngreunată la intersecția cu strada Brancusi.*

**Raspuns:**

Numar total de locuri de parcare propuse pentru subzona UTR Liu este de 70 locuri. Dintre care 24 de locuri pentru vizitatori in afara celor 28 de parcele cu locuinte. Solutia de modernizare a circulatiei respecta prevederile de conformare si dimensionare din RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca si cerintelor exprese din Avizul de Oportunitate eliberat de PMCJ nr. 250 din 22.03.2018.

Propunerea de modernizare a circulatiei a fost supusa unui studiu de trafic. Conform studiului de trafic elaborat de o firma specializata - Drumexpert SRL Cluj-Napoca - in urma analizei comparative, a rezultat ca nu exista diferente majore intre traficul actual in zona fata de traficul estimat dupa realizarea ansamblului de locuinte. Concluzia studiului este ca ansamblul de locuinte reglementat prin prezentul PUZ nu aduce un aport semnificativ in incarcarea traficului in intersecțiile sau strazile adiacente. Intre intersecțiile incluse in masuratorile si proiectiile de trafic ale studiului se regaseste si cea amintita in obiectiune.

Solutia de circulatie in zona studiata si studiul de trafic amintit au fost avizate favorabil prin Avizul de Principiu nr. 296134/446 din 14.09.2018 al Directiei Tehnice Serviciul Siguranta Circulatiei al Municipiului Cluj-Napoca.

**Referitor la observatia:**

*Debitul la gaz si debitul la apa (pe care va rugam sa il masurati inainte de realizarea investitiei).*

**Raspuns:**

Pentru documentatia de urbanism in faza PUZ au fost eliberate avizele favorabile legal necesare in aceasta etapa de derulare a proiectului de catre furnizorii de utilitati din zona:

Delgaz Grid S.A. conform Aviz Favorabil cu Nr. Inregistrare 211080075/08.05.2018.

Compania de Apa Somes S.A. conform Aviz de Amplasament Nr. 1214/2018.

Ambele avize sint anexate in copie prezentei notificari.

**Referitor la observatia:**

*Acoperirea nivelului de oxigen prin distrugerea vegetatiei (plantele emana oxigen).*

**Raspuns:**

Din suprafata totala de 12.857 mp a parcelei studiate o suprafata de 1.948 mp se suprapune cu UTR Ve. Conform prevederilor RLU aferent UTR Ve din PUG al municipiului Cluj-Napoca aceasta suprafata de teren va ramane cu destinatia de spatii verzi. Proiectul nu influenteaza pe acesta suprafata bilantul emisiei de oxigen din prezent.

Restul suprafetei urbanizate prin proiect are categoria de folosinta arabil si este in prezent inierbat (faneata). Terenurile inierbate sint considerate cu aport neglijabil sau chiar negativ de oxigen. Volumul de oxigen produs de iarba prin fotosinteza este apropiat de cel al emisiei de dioxid de carbon in procesul de descompunere anuala in anotimpul rece. In cazul in care masa vegetala este folosita drept furaj, emisia de carbon rezultata in urma consumului este considerata in general superioara volumului de oxigen emis de iarba pana la recoltare.

In documentatia propusa spre consultare suprafetele verzi din bilantul teritorial depasesc minimul de pondere obligatorie pentru suprafata parcelelor edificabile. Suplimentar fata de situatia actuala a terenului, prin proiect sint propusi 15 arbori de aliniament in profilul longitudinal al strazii A. Se apreciaza ca in cele 28 de gradini ale parcelelor din proiect vor fi plantati un numar de minim 80 de arbori si arbusti. Aceasta situatie noua preconizata, cu un numar de mai mult de 100 de copaci nou plantati, va schimba radical bilantul de productie a oxigenului de pe suprafata de teren urbanizata in unul semnificativ pozitiv.

**Referitor la observatia:**

*Diminuare semnificativa a gradului de luminozitate a curtii si a imobilului.*

**Raspuns:**

In documentatia supusa spre consultare vecinatatea spre parcela doamnei Livia NEAGOS este reprezentata de frontul nordic a strazii A nou propuse care va completa cvartalul spre strada Romul Ladea. Solutia pentru aceste parcele va fi urmatoarea: Adancimea parcelelor va fi de 20 m, cu fronturi largi (pentru tipul de constructii propus – locuinte insiruite) de 12 m sau 14 m. Dimensiunea generoasa a fronturilor va permite realizarea unor accese auto facile si fragmentarea propunerilor de



volumetrie. Monotonia solutiilor repetitive ale complexelor de case insiruite va fi astfel evitata. Conformarea loturilor permite decupaje in masa construita cu retrageri suficiente de la limitele posterioare pentru terase exterioare de gradina pentru un grad mai mare de intimitate fata de locuintele vecine.

Fatadele orientate spre gradina ale constructiilor se vor dispune pana la **minim 6 m** de la limita posterioara a parcelelor.

Proiectul respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare cu privire la retragerea minima obligatorie de la limita posterioara a parcelei pentru aceasta zona a orasului - **minim 6 m** - (conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca). Retragera de **minimum 6 m** a fatadelor posterioare ale caselor propuse depaseste cu mult jumatare din inaltimea la cornisa al acestora (estimata in acest moment la 7,5 m). Aceasta situatie de vecinatate nu se icadreaza in cazurile

in care este necesara verificarea influentei unei constructii amplasate in vecinatatea unui imobil de locuit. Conform Ordinului MS nr. 119/2014 - *Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei* - art. 3, este nevoie de studiu de insorire doar in situatiile in care distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. Pe cale de consecinta pentru situatia de vecinatate in discutie **nu este nevoie de studiu de insorire.**

Concluzionam ca solutia de parcelare si conformarea constructiilor propuse vecine parcelei cu nr. postal 112 de la str. Romul Ladea nu afecteaza in nici un fel **gradul de luminozitate a curtii si a imoblului** de la adresa mentionata.

04.12.2018

proiectant general,  
detrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,  
arh. Oliver NEMES



Ca raspuns la sesizarile d-lui. Orban Radu Liviu cu domiciliul in str.  
cu nr. 268230/21.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. DETREI  
ARCHITECTURA S.R.L.-arh. Oliver Nemes, precizează urmatoarele :

**Referitor la observatia:**

*"In general, dar mai ales pe partea Nordica a zonei PUZ, latimea parcelelor e prea mica, conducand la o densitate prea mare a vitoarelor constructii – inadmisibile pentru o zona rezidentiala."*

**Raspuns:**

Latimea parcelelor pentru locuinte cuplate propuse pe partea nordica a strazii A este intre 14.9 si 16.66 m, cu o adancime de aproximativ 20 m. Astfel, solutia de parcelare prezentata respecta prevederile RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca prin care lungimea frontului la strada va fi **mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate, mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate.**

**Referitor la observatia:**

*"In partea sudica a PUZ orientarea propusa a constructiilor e nordica, nerecomandata"*

**Raspuns:**

Orientarile constructiilor nu sunt supuse niciunei conditionari prin Regulamentul aferent PUG Cluj pentru zona studiata, prin urmare aceasta observatie nu are relevanta.

**Referitor la observatia:**

*"Nu la toate sunt respectate limitele de retragere fata de limitele terenului"*

**Raspuns:**

Proiectul respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare cu privire la retragerea minima obligatorie de la limita posterioara a parcelei pentru aceasta zona a orasului - **minim 6 m** - (conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca).

**Referitor la observatia:**

*"densitate prea mare a constructiilor, distante prea mici intre acestea, indeosebi fata de cele din PUZ-ul situat la sudul celui analizat. In general- mult mai aerisit -> zona rezidentiala!"*

**Raspuns:**

Referitor la densitate, conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca POT maxim este de 35% iar CUT maxim este de 0,9. Prezentul proiect de PUZ nu solicita modificarea acestor indicatori maximi pentru aceasta zona.



Referitor la distanțele între clădiri, retragerile față de limita laterală a parcelei impuse de RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca sunt de min. 3 m, fiind permisă, deci, o distanță între construcții de min. 6 m. Prin proiectul de PUZ distanțele dintre construcțiile amplasate pe latura sudică a străzii A vor fi egale sau mai mari de 7 m, ceea ce rezultă însumând retragerile obligatorii de la limita laterală în cazul construcțiilor izolate și retragerile de la limita laterală în cazul celor cuplate. Datorită POT și CUT max. impuse, suprafața construită rezultată (ilustrată în planșa 06.v2\_PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ) va fi mai mică decât suprafața edificabilă (evidențiată în planșa 03.v2\_REGLEMENTARI URBANISTICE).

Față de parcelele urbanizate prin PUZ aprobat cu HCL 254/2016 situate la sud de parcela studiată, s-a impus prin prezentul proiect o retragere de la limita laterală de min. 6 m (față de 3 m cât ar fi fost permis) în cazul construcțiilor cuplate și o retragere față de limita posterioară de min. 8 m (față de 6 m cât ar fi fost permis) în cazul construcțiilor izolate. Însumând distanța de 3 m față de limita laterală din PUZ aprobat cu HCL 254/2016 rezultă o distanță posibilă de min. 9 m respectiv min. 11 m între construcții. Prezentul proiect urmărește creșterea confortului locuirii în zonă.

11.06.2019



proiectant general,  
detrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,  
arh. Oliver NEMES

Ca răspuns la sesizările d-lui. David Tudor cu domiciliul în str.  
cu nr. 171979/11.03.2021, proiectantul lucrării – S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L.-  
arh. Oliver Nemeș, precizează următoarele :

**Referitor la observația:**

*"Toate parcelele de pe strada Romul Ladea au casele aliniate în partea posterioară a parcelei, ceea ce conduce la o curte mai mare în față decât în spate. Având în vedere acest specific al locului și clădirile poziționate în continuarea parcelelor noastre ar trebui să compenseze urbanistic acest lucru și să ofere retrageri posterioare mai mari decât o impune PUG-ul pentru intimitate și echilibru. Pentru aceasta propun ca retragerea din spatele caselor de pe strada Eclipsa, vecinătate cu Romul Ladea, să fie mai mare."*

**Răspuns:**

Proiectul respectă toate reglementările urbanistice în vigoare cu privire la retragerea minimă obligatorie de la limita posterioară a parcelei pentru această zonă a orașului – "clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii (la cornișă), dar nu mai puțin de 6 m" - (conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca, în vigoare). Nu s-a solicitat prin regulamentul PUZ o derogare de la această regulă.

11.06.2021



proiectant general,  
detrei arhitectura s.r.l.  
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,  
arh. Oliver NEMES

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. 535756/433/09.11.2018, 276812/433/27.05.2019 și 190544/433/19.03.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 579246/04.12.2018, 306881/11.06.2019 și

372257/22.06.2021 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 586715/433/07.12.2018, 268230/433/13.06.2019 și 377724/433/24.06.2021

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**

