

43/5.12.2022

HOTĂRÂRE

1-21 pag.  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str.  
Str. Făgetului nr. 62

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R.  
între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62 - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 878530/1/21.11.2022 conex cu nr. 752747/1/21.09.2022. al primarului  
municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;  
Analizând Raportul de specialitate nr. 878597/433/21.11.2022 conex cu nr. 752787/433/21.09.2022 al  
Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
– corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid str. Făgetului nr. 62, beneficiar: Duma Dan Cristian pentru o  
suprafață de teren de 3.489 mp în proprietate privată;  
Reținând Avizul de oportunitate nr. 64 din 6.03.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 25 din 21.02.2022,  
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 nr. 57/2019 privind  
Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1. –** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid,  
str. Făgetului nr. 62, beneficiar: Duma Dan Cristian, pe parcela cu nr. Cad. 254944 în  
proprietate privată.  
Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R. Lid și U.T.R. Ulid astfel încât  
suprafața imobilului cu nr. cad. 254944 (cu excepția suprafeței încadrate în U.T.R. Ve) să fie  
încadrate în U.T.R. Lid și se stabilesc reglementări specifice pe parcelă în vederea construirii  
unei locuințe unifamiliale.  
**UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără  
infrastructură completă.**
- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate  
locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme  
carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
  - *regim de construire:* izolat;
  - *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Totalizând regimul de înălțime nu  
poate depăși una din următoarele configurații (S)+P+1, (S)+P+M, D+P, H max cornișă  
= 8 m, H max =10 m;
  - *indicii urbanistici :* P.O.T. maxim = 20% și C.U.T. maxim = 0,4;
  - *amplasarea față de aliniament :*  
Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament cu respectarea obiceiului  
locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.  
Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu  
adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la  
organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror  
suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m  
de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
  - *retragerea față de limitele laterale și posterioară:*  
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă  
egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,50 m față de limita  
estică și minim 9 m față de limita vestică.  
Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu  
înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 12 m.

- Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei. Față de limita UTR Ve, construcțiile vor păstra o distanță minimă de 3 m.
- *circulațiile și accesele*: accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
  - *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:  
Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:  
(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;  
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
  - *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Făgetului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Făgetului.*

Planșa U04 Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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**



BENEFICIARII:  
DUMA DAN CRISTIAN  
nr. Dracul nr. 33, sc. 27, Im. C/4/1695, jct. C.U.J

CLASIFICARE PROIECT URBANISTIC ZONAL,  
MODIFICARE SI COMPLETARE  
ULTRAMARE

DENUMIRE PROIECT:  
CLASIFICARE PROIECT URBANISTIC ZONAL,  
MODIFICARE SI COMPLETARE  
ULTRAMARE

PROIECTANT GENERAL:  
MIHAIL KONRADI  
nr. Băneşului nr. 62, loc. mun. C/4/1695, jct. C.U.J

PROIECTANT SPECIALIZAT:  
URB  
nr. 09-2019

PROIECTANT ZONIFICARE:  
REGLAMENTARI URBANISTICE -  
ZONIFICARE

PROIECTANT GENERAL:  
MADE BY S.R.L.  
nr. Băneşului nr. 62, loc. mun. C/4/1695, jct. C.U.J

PROIECTANT ZONIFICARE:  
MADE BY S.R.L.  
nr. Băneşului nr. 62, loc. mun. C/4/1695, jct. C.U.J

PROIECTANT GENERAL:  
MADE BY S.R.L.  
nr. Băneşului nr. 62, loc. mun. C/4/1695, jct. C.U.J

PROIECTANT ZONIFICARE:  
MADE BY S.R.L.  
nr. Băneşului nr. 62, loc. mun. C/4/1695, jct. C.U.J



# P.U.Z.

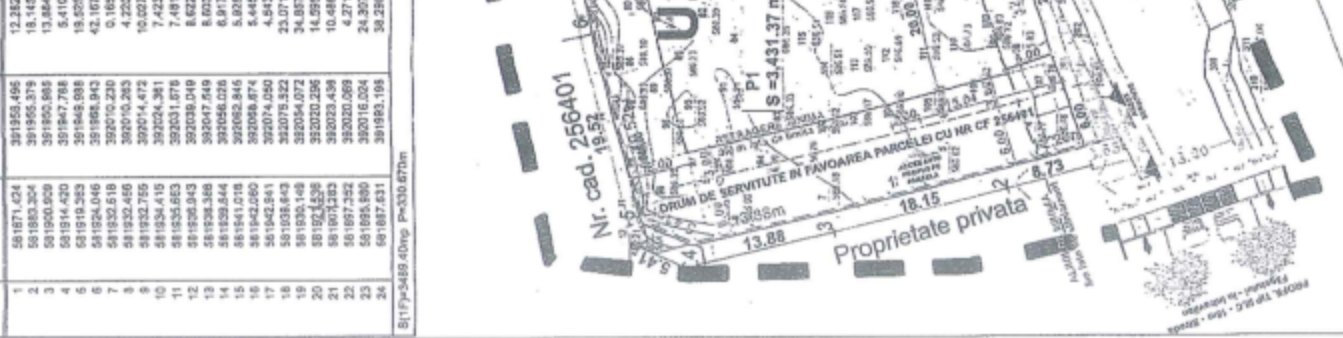
CATEGORIE	DENUMIRE	UTILITATE PUBLICA	CANTITATE		PROCENT	
			total	capacitate	total	capacitate
1	PROIECTAREA	3.000,00	3.000,00	100,00	100,00	
2	PLASARE	0,00	0,00	0,00	0,00	
NECESAR LOCUIRI DE PASCUT		3.000,00	3.000,00	100,00	100,00	
3	1. TOTAL LOCALITATE					
4	1. TOTAL LOCALITATE					

CATEGORIE	DENUMIRE	UTILITATE PUBLICA	CANTITATE		PROCENT	
			total	capacitate	total	capacitate
1	PROIECTAREA	3.000,00	3.000,00	100,00	100,00	
2	PLASARE	0,00	0,00	0,00	0,00	
NECESAR LOCUIRI DE PASCUT		3.000,00	3.000,00	100,00	100,00	
3	1. TOTAL LOCALITATE					
4	1. TOTAL LOCALITATE					

URBAN DAN CRISTIAN  
nr. C.F. 25-0104  
Suprafata teren contine planul Nr.1695 = 3409 mp

Nr. Parcela	Coordonata pt. de contur	X [m]	Y [m]	Lungime linie [m]	EXTENSIVITATE		PROCENT	
					total	D [m <sup>2</sup> ]	total	D [m <sup>2</sup> ]
1	581871,424	391959,496	12,282	18,145	0,23	2,82	0,30	0,30
2	581965,204	391965,379	13,864	5,410	0,07	0,95	0,10	0,10
3	581965,379	391965,379	13,864	5,410	0,07	0,95	0,10	0,10
4	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
5	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
6	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
7	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
8	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
9	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
10	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
11	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
12	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
13	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
14	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
15	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
16	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
17	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
18	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
19	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
20	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
21	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
22	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
23	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
24	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
81179-3488-40Imp. P=330,670m								

Nr. Parcela	Coordonata pt. de contur	X [m]	Y [m]	Lungime linie [m]	EXTENSIVITATE		PROCENT	
					total	D [m <sup>2</sup> ]	total	D [m <sup>2</sup> ]
1	581871,424	391959,496	12,282	18,145	0,23	2,82	0,30	0,30
2	581965,204	391965,379	13,864	5,410	0,07	0,95	0,10	0,10
3	581965,379	391965,379	13,864	5,410	0,07	0,95	0,10	0,10
4	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
5	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
6	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
7	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
8	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
9	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
10	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
11	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
12	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
13	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
14	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
15	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
16	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
17	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
18	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
19	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
20	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
21	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
22	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
23	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
24	581914,420	391947,768	19,505	42,167	0,55	7,24	0,60	0,60
81179-3488-40Imp. P=330,670m								



**Mihai Konradi**  
Digitally signed  
By Mihai Konradi  
Date: 2020.11.17  
17:54:01 +0200

**CALIN-VALERIAN FEHER**  
Digitally signed  
By CALIN-VALERIAN FEHER  
Date: 2020.11.17  
17:54:01 +0200



**Lid****LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORIILĂ FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ****SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de un parcellar neomogen şi uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Subzone:

S\_Et – Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

**A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE**

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiţii:

Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referinţă. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidenţiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară şi coerentă din punct de vedere spaţial şi funcţional. Acesta va include minimum un cvartal.

Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi serviciile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.

**B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII**

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG – planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Serviciile de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepţie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcţiilor cum ar fi: lucrări de întreţinere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinaţie, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afişaj, firme şi reclame, lucrări de consolidare.

Suprafeţele de teren grevate de servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în C.F. cu destinaţia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC**

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor obţine Avizul Arhitectului şef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.



Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

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

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

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z..

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.



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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul

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

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

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

#### 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

#### 14.ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

**P.O.T. maxim = 20%**

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

**P.O.T. maxim = 25%.**

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

**C.U.T. maxim = 0,4**

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

**C.U.T. maxim = 0,5.**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 5 PAGINI



**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid,**  
**str. Făgetului nr. 62**

Prin cererea nr. 422146/433/31.03.2022, Duma Dan Cristian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62.

Teritoriu reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3.489 mp, în proprietate privată se află pe frontul nordic al străzii Făgetului, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și teren liber de construcții în partea vestică. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime.

Teritoriul este încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în UTR Lid – *locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, parțial în UTR ULid - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale, art. 31<sup>^</sup> lit. a, revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință*. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 64 din 6.03.2020. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

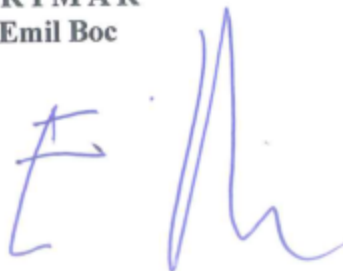
Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R. Lid și U.T.R. ULid astfel încât suprafața imobilului cu nr. cad. 254944 (cu excepția suprafeței încadrate în U.T.R. Ve) să fie încadrate în U.T.R. Lid și se stabilesc reglementări specifice pe parcelă în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

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 clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

În temeiul prevederilor art. 136 din 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 – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid,  
str. Făgetului nr. 62

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 878530/1/21.11.2022 conex cu nr. 752747/1/21.09.2022. al  
Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între  
U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 422146/433/31.03.2022, Duma Dan Cristian solicită aprobarea în Consiliul Local a  
documentației P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62.

Documentația a fost întocmită de S.C. MADE BY S.R.L., la comanda beneficiarului: Duma Dan  
Cristian pentru o suprafață de teren de 3489 mp în proprietate privată.

Teritoriu reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3.489 mp, în proprietate privată se află pe frontul  
nordic al străzii Făgetului, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și teren liber  
de construcții în partea vestică. Strada Făgetului este cuprinsă în Inventarul domeniului public la poziția 1282.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în UTR Lid - *locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, parțial în UTR ULid - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale, art. 31<sup>^</sup> lit. a, revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință*. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 64 din 6.03.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R. Lid și U.T.R. ULid astfel încât suprafața  
imobilului cu nr. cad. 254944 (*cu excepția suprafeței încadrate în U.T.R. Ve*) să fie încadrată în U.T.R. Lid și  
se stabilesc reglementări specifice pe parcelă în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

**UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără  
infrastructură completă.**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii. Împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații (S)+P+1, (S)+P+M, D+P, H max cornișă = 8 m, H max =10 m;
- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 20% și C.U.T. maxim = 0,4;
- *amplasarea față de aliniament* :  
Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.  
Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:



Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,50 m față de limita estică și minim 9 m față de limita vestică.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 12 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Față de limita UTR Ve, construcțiile vor păstra o distanță minimă de 3 m.

- *circulațiile și accesele*: accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului  
De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.  
Necesarul de parcaje:  
Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:  
(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;  
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

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

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Făgetului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Făgetului.*

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 25 din 21.02.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), 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. Nu a fost necesară informarea vecinilor de parcelă întrucât proprietățile acestora nu sunt afectate de propunerea P.U.Z.

Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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. 2162 din 5.06.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, 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 22.09.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62 a fost supus consultării publice din 22.09.2022. până în 7.10.2022. 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 - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.


**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop



**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



22.11.2022

Șef birou Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan







PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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

Primar,  
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **Duma Dan Cristian**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 550221 din 2021 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:

AVIZ  
Nr. 24 din 21.02.2022

pentru P.U.Z. corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, Zona Colonia Făget nr. 2A

generat de imobilul cu nr. cad. 254944;

Inițiator: DUMA DAN-CRISTIAN

Proiectant: S.C. MADE BY S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicoaie Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 3489 mp (nr.cad. 254944) este situat pe frontul nordic al străzii Făgetului, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și teren liber de construcții în partea vestică.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform PUG parțial în UTR Lid și parțial în UTR ULid și UTR Ve.

**UTR Lid: locuințe cu regim redus de înălțime, de densitate mică, pe teritorii fără infrastructură completă;**

-funcțiune predominantă: locuințe unifamiliale;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane; max. (S)+P+M/E, D+P, H cornișă= max. 8m;

-indici urbanistici : P.O.T max = 20% , C.U.T max= 0,4 ADC/mp

-retragere față de aliniament: min 3,00 m; Toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m;

-retragere față de limitele laterale: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50 m;

-retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 12,00 m;

-circulații, accese: accesul auto la zona din drumurile publice;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-echiparea tehnico-edilitară: racordare la rețelele edilitare publice disponibile;

**UTR ULid: zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de densitate mică, pe teritorii fără infrastructură completă;**

-funcțiune predominantă: locuințe unifamiliale;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane; max. (S)+P+M/E, D+P, H cornișă= max. 8m;

-indici urbanistici : P.O.T max = 20% , C.U.T max= 0,4 ADC/mp



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

- retragere față de aliniament: min 4,00 m; Toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m;
- retragere față de limitele laterale: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50 m;
- retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 12,00 m;
- circulații, accese: accesul auto la zona din drumurile publice;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echiparea tehnico-edilitară: racordare la rețelele edilitare publice disponibile;

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

- funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase.
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01;

**II. Prevederi P.U.Z. propuse:**

Prin P.U.Z se corectează limita între U.T.R. Lid și U.T.R. ULid astfel încât suprafața imobilului cu nr. cad. 254944 (cu excepția suprafeței încadrate în UTR Ve) să fie încadrată în U.T.R. Lid și se stabilesc reglementări specifice pe parcelă în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

**UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă**

- funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- regim de construire: izolat,
- înălțimea maximă admisă: două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1, (S)+P+M, D+P, H max cornișă = 8 m, H max =10 m;
- indicii urbanistici : POT maxim = 20 % și CUT maxim = 0,4;
- retragerea față de aliniament :

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

**-retragerea față de limitele laterale și posterioară:**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,50 m față de limita estică și minim 9m față de limita vestică.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Față de limita UTR Ve, construcțiile vor păstra o distanță minimă de 3m;

**-circulațiile și accesese:** accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului;

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

**-staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupații 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 racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.01.2021. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, cu condiția corelării Planșei reglementări urbanistice cu Regulamentul PUZ propus în ceea ce privește retragerea față de limita posterioară – minim 12m;

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

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Făgetului va fi dezmembrată din parcelă initială și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepție va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Făgetului.*

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. 2162 din 05.06.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreia Mureșan

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

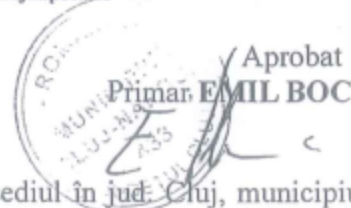
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 655 din 07.03.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.03.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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



Ca urmare a cererii adresate de **DUMA DAN CRISTIAN** cu sediul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 467659/433 din 13.09.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 15.11.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**

Nr. 64 din 6.03.2020

pentru elaborarea **P.U.Z pentru corectare limită U.T.R. ULid și U.T.R. Lid** generat de imobilul cu nr. cad: 254944, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul reglementat cuprinde parcela cu nr. cad. 254944, situată în nordul străzii Făgetului.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

**2.1. existent:** conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în:

- preponderent în U.T.R ULid- zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial în U.T.R Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial în U.T.R Ve- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

**2.2. propus:** întrucât imobilul este încadrat în trei U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. ( în baza Art.31<sup>^</sup> din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

- parțial se menține U.T.R Ve- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații;

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- pentru zona de locuințe : P.O.T maxim = 20 % , C.U.T max = 0,4;
- pentru subzona verde: P.O.T maxim = 5%, C.U.T maxim = 0,1

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

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

**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;





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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1531 din 11.04.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

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

- conform cu 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. 1531 din 11.04.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

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

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

red.3 ex. Arh. Carmen Coțofan  
consilier, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4638305 din 24.03.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.03.2020

ULid

Lid

ULid

254944

Provincia de...  
 Oficina de...  
 Anexo 14 AINZ DE...  
 A... 64... 6.03.2010  
*Clara*

STONA DE REGLEMENTARE

Ve

3.58  
32.72

09.2015



**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)
- **Inițiator** : DUMA DAN-CRISTIAN
- **Proiectant** : S.C. MADE BY S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 550221/28.09.2021

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 - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid – str. Făgetului nr. 62

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

- **Certificat de urbanism nr. 2162/05.06.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 64/06.03.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 25/21.02.2022**

**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. 550221/28.09.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.08.2021

În data de 27.10.2021 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. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid – zona Colonia Făget nr. 2A, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa 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 data de 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 Monitorul de Cluj din 19.07.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 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 afișarea pe site-ul instituției a ordinii 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 data de 28.01.2022 - ora 11

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

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 și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 28.01.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Nicolaie Ștefănuți

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

#### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Murgan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
BIROUL MASS-MEDIA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596 030; presa@primariaclužnapoca.ro

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

Nr. 874692/101/18.11.2022

NOTĂ INTERNĂ  
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, str. Făgetului nr. 62** s-a aflat în consultare publică pe site-ul [www.primariaclužnapoca.ro](http://www.primariaclužnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 22 septembrie – 7 octombrie 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.primariaclužnapoca.ro](http://www.primariaclužnapoca.ro) în data de 22 septembrie 2022, fiind menținut până la data prezentei.

Șef birou,

Iulia Perșa

Iulia-Maria  
Persa

Digitally signed by  
Iulia-Maria Persa  
Date: 2022.11.18  
11:54:38 +0200