

39/4.04.2023

1-31 pag.

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 427837/1/28.03.2023, conex cu nr. 79888/1/7.02.2023, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 427924/433/28.03.2023, conex cu nr. 80292/433/7.02.2023, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest, beneficiari: Muntean Marius, Muntean Viviana-Maria, Matei Arabela-Camelia, Mureșan Veronica, Coste Costel, Coste Daniela Maria, Tritean Liviu, Vanciu Gheorghe Ioan, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina-Maria, Pantelimon Ioana Maria, Farcaș Iosif-Marian, Farcaș-Leonte Maria-Marcela, Mois Maria-Cristina, Man Diana-Paula, Pop Răzvan, Dragoste Călin-Ovidiu, OVES EMPIRE S.R.L., RRI RENTAL APARTMENTS S.R.L., ART CONSTRUCT POP S.R.L., Morea Vasile, Morea Roxana-Andreea, Coste Oana, Todor Valentin, Todor Camelia și Hosu Andreea-Valentina, pentru un teren în suprafață măsurată de 11541 mp aflată în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 518 din 14.06.2018, avizul nr. 67 din 09.03.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 120 din 4.07.2022 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest, beneficiari: Muntean Marius, Muntean Viviana-Maria, Matei Arabela-Camelia, Mureșan Veronica, Coste Costel, Coste Daniela Maria, Tritean Liviu, Vanciu Gheorghe Ioan, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina-Maria, Pantelimon Ioana Maria, Farcaș Iosif-Marian, Farcaș-Leonte Maria-Marcela, Mois Maria-Cristina, Man Diana-Paula, Pop Răzvan, Dragoste Călin-Ovidiu, OVES EMPIRE S.R.L., RRI RENTAL APARTMENTS S.R.L., ART CONSTRUCT POP S.R.L., Morea Vasile, Morea Roxana-Andreea, Coste Oana, Todor Valentin, Todor Camelia și Hosu Andreea-Valentina, pentru un teren în suprafață măsurată de 11541 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 330431, nr. cad. 346221, nr. cad. 330482, nr. cad. 342636, nr. cad. 346264, nr. cad. 346464, nr. cad. 346222 (parțial), nr. cad. 323456, nr. cad. 323457 și nr. Cad. 341816.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~1,15 ha. pe bază de structură parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Documentația reglementează:

**U.T.R. Li/c\*** – locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și semicolective) din zona străzii Luminii

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;



- *subzone:*
  - **Li/c\_A** - 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale);
  - **Li/c\_B** - 8 parcele destinate construirii de locuințe semicolective (familiale);
- *regim de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă:*

*Pentru subzona Li/c\_A:* două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiției din Glosarul de termeni (Anexa 9 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.). Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

*Pentru subzona Li/c\_B:* trei niveluri supraterane. Suplimentar este admis un nivel destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E+M, D+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

- *retragerea față de aliniament:* minim 3 m, maxim 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi făcută față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, pentru parcelele P1, P7 și P8, direct învecinate cu spațiul verde (U.T.R. Ve), amplasarea față de limita sudică va fi făcută cu respectarea Codului civil. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragere față de limita posterioară:* clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei (comune) cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de minim 3 m față de toate limitele de proprietate;

- *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 de 6 m;

- *circulații, accese:* autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul pe parcele se realizează din strada Eugen Ionesco, din prelungirea străzii Luminii (reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017) și strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m (stradă de utilitate privată). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul auto va avea lățimea de maxim 4 m;

- *staționarea autovehiculelor:* va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor;

Necesarul locurilor de parcare:

- 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 A.U. mai mică de 100 mp;

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

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

- Locuri de parcare pentru vizitatori: 5 locuri de parcare în lungul străzii Luminii;

- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe strada Eugen Ionesco și strada Luminii. Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Ionesco* (conform plășei „A.04 – reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Eugen Ionesco anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.
- *Strada „A”* reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 9 m va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția clădirilor vor fi realizate trotuarele.
- *Suprafața de teren necesară realizării alveolelor pentru locurile de staționare* pentru vizitatori, de-a lungul străzii Luminii, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor de pe parcelele adiacente alveolelor.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și planșa „A04 – plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

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



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

### DISPOZIȚII GENERALE.

#### Caracterul actual

Terenuri virane sau cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil, situate în intravilanul municipiului pe care s-au finalizat lucrările de execuție și amenajare drum conform P.U.Z. aprobat cu HCL 959/28.11.17.

#### Caracterul actual propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe de tip izolat grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona reglementată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona reglementată, în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. LI/c\*  
Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale sau familiale grupate tipologic în teritoriu)

Zona reglementată prin P.U.Z. are o suprafață de 11541 mp, se situează în cartierul Europa, în municipiului Cluj-Napoca.

Terenul este liber de construcții și are o formă poligonală. Terenul se învecinează:

- |           |   |
|-----------|---|
| - la nord | - cu proprietati private  |
| - la est  | - strada Eugen Ionesco și proprietati private   |
| - la vest | - proprietati private   |
| - la sud  | - strada Luminii și proprietati private, P.U.Z. Str. Luminii aprobat cu HCL nr 959/28.11.17 |

În prezent zona reglementată este liberă de construcții.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca



Handwritten signature of Răzvan Coca.

Handwritten signature at the bottom of the page.

## A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c\* - Locuințe cu regim redus de înălțime – (individuale și semicolective) din zona strazii Luminii

### SECȚIUNEA 1

#### Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe de diverse tipuri – izolate sau cuplate, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafața de 11541mp pe baza de structura parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Regim de construire deschis.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Li/c\_A – 14 parcele Subzona aferentă locuințelor individuale (unifamiliale), construite în regim deschis și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Li/c\_B – 8 parcele Subzona aferentă locuințelor semicolective (familiale): locuințe familiale cu maximum două unități locative (suprapuse sau alipite) pe parcelă, construite în regim deschis sau cuplat precum și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

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, conform Anexei 1 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014 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;
- (e) 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 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014 la prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

## **SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350mp
- (c) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 13.5m, cu excepția parcelelor P1 și P7 pentru care frontul minim la stradă va fi de minim 11.5m

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

În cadrul prezentului regulament parcelele: P4, P5, P9, P14, P22 sunt considerate ca fiind parcele de colț.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m maxim 6m.
- (b) Pentru parcelele de colț, retragerea minima de 3m se va realiza față de ambele aliniamentele.
- (c) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

(a) clădirile se vor retrage limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3m cu excepția parcelelor P1, P7, P8, direct învecinate cu spațiul verde (UTR Ve), unde amplasarea construcțiilor fata de limita laterala sudica cu UTR Ve se va face cu respectarea

codului civil.

(b) cladirile si garajele se vor retrage de limita posterioara a parcelei (comune) cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6m. Pentru parcelele de colt, retragerea va fi de minim 3m fata de toate limitele de proprietate.,

(c) în cazul locuințelor, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor se vor retrage fata aliniament cu minim 6m si se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

## 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 6 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul la parcelele propuse se realizeaza din str. Eugen Ionesco, prelungirea asfaltata existenta a strazii Luminii (reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 959/2017) si strada A propusa prin PUZ cu dublu sens si trotuare pe ambele sensuri, ampriza de 9m (strada de utilitate exclusiv privata).

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4.0 m, se recomanda alipirea acceselor auto de pe parcelele alaturate. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje subterane sau in locuri special amenajate pe parcela.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

– minim două locuri de parcare.

Alte activități:

– conform Anexei 2 la PUG aprobat cu HCL 493 din 22.12.14

Prin P.U.Z. se propun cinci locuri de parcare destinate vizitatorilor in lungul strazii Luminii.



## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### Li/c\_A – Subzona aferentă locuințelor individuale (unifamiliale)

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul (anexa 9) din P.UG. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, M – mansardă, R – nivel retras). 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.

### Li/c\_B – Subzona aferentă locuințelor semicolective (familiale)

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, suplimentar față de acestea, este admis un nivel destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși patru niveluri dintre care unul destinat funcțiunilor conexe sau una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+1E+M, D+P+2E (S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, M – mansardă, R – nivel retras)

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, plăcaje 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, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.



## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Echipare tehnico-edilitara: complete pe strada Eugen Ionesco si strada Luminii. Toate utilitatile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la parcelele de colt, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul nu este obligatoriu sa fie inchis pe toată lungimea sa prin împrejmuire, cu conditia unei imagini unitare si a pastrarii coerentei zonei reglementate,

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

## SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

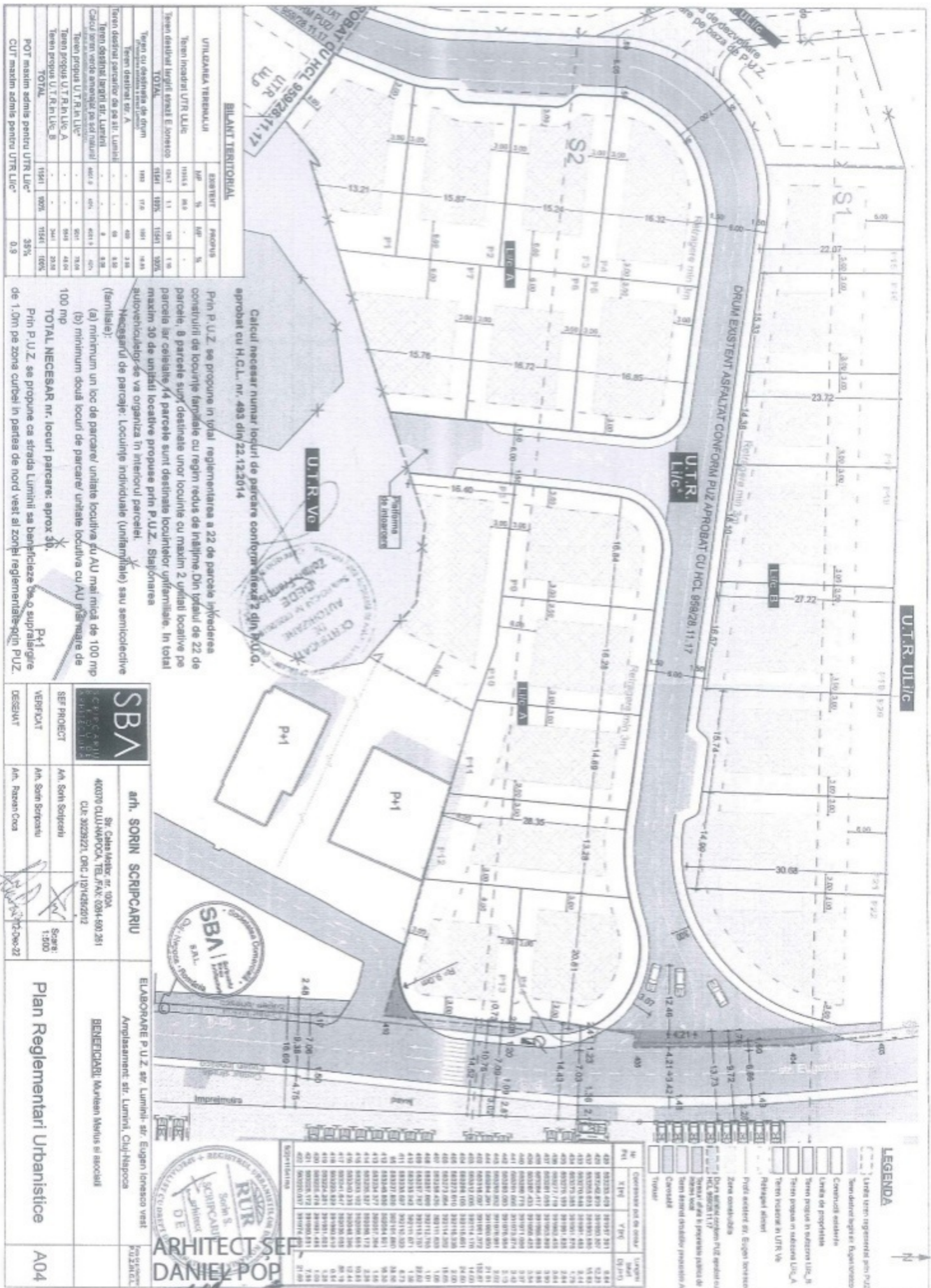
### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 0,9





# ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



Calculul necesar numărului locurilor de parcare conform anexei 2 din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Prin P.U.Z. se propune în total reglementarea a 22 de parcele și redarea conținutului de locuințe familiale cu regim redus de înălțime. Din totalul de 22 de parcele, 8 parcele sunt destinate unor locuințe cu maxim 2 unități locative pe parcelă iar celelalte 14 parcele sunt destinate locuințelor unifamiliale. În total maxim 30 de unități locative propuse prin P.U.Z. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**NECESARIUL DE PARCALE:** Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicollective (familiale):  
 (a) minimum un loc de parcare/ unitate locativă cu AU mai mică de 100 mp  
 (b) minimum două locuri de parcare/ unitate locativă cu AU mai mare de 100 mp  
**TOTAL NECESAR nr. locuri parcare:** aprox 30.  
 Prin P.U.Z. se propune ca strada Luminii să beneficieze de o suprafață de 1.0m pe zona curbei în partea de nord vest și zonei reglementate prin PUZ.

**SBA** SORIN SCRIPCARIU  
 Str. Calea Măreș nr. 102A  
 40070 CULIJAPOCA, TEL./FAX: 0384-590.261  
 CUI: 3029321, CINC: J19V4252012

**VERIFICAT** An. Sorin Scripcariu  
**DESIGNAT** An. Razvan Coza

**ELABORARE P.U.Z. str. Luminii - str. Eugen Ionesco vest**  
 Amenajament str. Luminii, Chiuleț-Pocea

**BENEFICIAR:** Municipiul Măreș și raionul

**Plan Reglementari Urbanistice**

**A04**

**ARHITECT ȘEF:**  
**DANIEL POP**





**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest**

Prin cererea nr. 493560/433/2022, Muntean Marius, Muntean Viviana-Maria, Matei Arabela-Camelia, Mureșan Veronica, Coste Costel, Coste Daniela Maria, Tritean Liviu, Vanciu Gheorghe Ioan, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina-Maria, Pantelimon Ioana Maria, Farcaș Iosif-Marian, Farcaș-Leonte Maria-Marcela, Mois Maria-Cristina, Man Diana-Paula, Pop Răzvan, Dragoste Călin-Ovidiu, OVES EMPIRE S.R.L., RRI RENTAL APARTMENTS S.R.L., ART CONSTRUCT POP S.R.L., Morea Vasile, Morea Roxana-Andreea, Coste Oana, Todor Valentin, Todor Camelia și Hosu Andreea-Valentina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - parcelare și construire zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L., la comanda proprietarilor, pentru un teren în suprafață măsurată de 11541 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 330431, nr. cad. 346221, nr. cad. 330482, nr. cad. 342636, nr. cad. 346264, nr. cad. 346464, nr. cad. 346222 (parțial), nr. cad. 323456, nr. cad. 323457 și nr. cad. 341816.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 11541 mp, este delimitat spre latura nordică de limite cadastrale și str. Luminii, spre latura vestică de str. Luminii, pe latura sudică de P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 959/28.11.2017, limita U.T.R. Ve și limite cadastrale, iar spre latura estică de str. Eugen Ionesco.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~1,15 ha. pe bază de structură parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

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

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest.

**PRIMAR**

**Emil Boc**





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

Nr. 427924/433/28.03.2023

conex cu nr. 80292/433/7.02.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 427837/1/28.03.2023, conex nr. 79888/1/7.02.2023, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 493560/433/2022, Muntean Marius, Muntean Viviana-Maria, Matei Arabela-Camelia, Mureșan Veronica, Coste Costel, Coste Daniela Maria, Tritean Liviu, Vanciu Gheorghe Ioan, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina-Maria, Pantelimon Ioana Maria, Farcaș Iosif-Marian, Farcaș-Leonte Maria-Marcela, Mois Maria-Cristina, Man Diana-Paula, Pop Răzvan, Dragoste Călin-Ovidiu, OVES EMPIRE S.R.L., RRI RENTAL APARTMENTS S.R.L., ART CONSTRUCT POP S.R.L., Morea Vasile, Morea Roxana-Andreea, Coste Oana, Todor Valentin, Todor Camelia și Hosu Andreea-Valentina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L., la comanda proprietarilor, pentru un teren în suprafață măsurată de 11541 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 330431, nr. cad. 346221, nr. cad. 330482, nr. cad. 342636, nr. cad. 346264, nr. cad. 346464, nr. cad. 346222 (parțial), nr. cad. 323456, nr. cad. 323457 și nr. Cad. 341816.

Imobilul cu nr. cad. 346222 este încadrat conform P.U.G. parțial în U.T.R. ULi/c, parțial în U.T.R. Ve. Suprafața de teren (parte din imobilul cu nr. cad. 346222) încadrată în U.T.R. ULi/c, face obiectul reglementării specifice a prezentului P.U.Z.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de ~1,15 ha., este delimitat spre latura nordică de limite cadastrale și str. Luminii, spre latura vestică de str. Luminii, pe latura sudică de P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 959/28.11.2017, limita U.T.R. Ve și limite cadastrale, iar spre latura estică de str. Eugen Ionesco. Accesul la amplasament se realizează din strada Eugen Ionesco (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1275*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în U.T.R. ULi/c – *Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*, parțial în U.T.R. Ve – *Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic* (parte din imobilul cu nr. cad. 346222) și parțial în U.T.R. ULiu – *Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban* (suprafață neglijabilă) teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 518 din 14.06.2018 și avizul nr. 67 din 09.03.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin H.C.L nr. 51/2007. Având în vedere existența zonei Ve în imediata vecinătate a amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., cât și faptul că prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L nr. 51/2007 s-a prevăzut construirea de locuințe (fără alte subzone funcționale), prin Avizul de oportunitate nr. 518/2018 s-a solicitat reglementarea specifică a zonei de locuințe cu regim redus de înălțime. Autoritatea publică a apreciat că nu este necesară instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public pe teritoriul reglementat prin prezentul PUZ, acesta având o dimensiune redusă și o declivitate mare a terenului. În partea nordică a amplasamentului studiat există un teritoriu cu suprafață generoasă încadrat în zonă de urbanizare, pe care se va institui subzona de servicii publice și de interes public odată cu reglementarea specifică a terenului prin PUZ.



Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~1,15 ha. pe bază de structură parcellară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

### **U.T.R. Li/c\* – locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și semicolective) din zona străzii Luminii**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *subzone*:

– **Li/c\_A** – 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale);

– **Li/c\_B** – 8 parcele destinate construirii de locuințe semicolective (familiale);

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*:

*Pentru subzona Li/c\_A*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiției din Glosarul de termeni (Anexa 9 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.). Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

*Pentru subzona Li/c\_B*: trei niveluri supraterane. Suplimentar este admis un nivel destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E+M, D+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

– *retragerea față de aliniament*: minim 3 m, maxim 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi făcută față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, pentru parcelele P1, P7 și P8, direct învecinate cu spațiul verde (U.T.R. Ve), amplasarea față de limita sudică va fi făcută cu respectarea Codului civil. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragere față de limita posterioară*: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei (comune) cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de minim 3 m față de toate limitele de proprietate;

– *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 de 6 m;

– *circulații, accese*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul pe parcele se realizează din strada Eugen Ionesco, din prelungirea străzii Luminii (reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017) și strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m (stradă de utilitate privată). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul auto va avea lățimea de maxim 4 m;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor;

Necesarul locurilor de parcare:

– 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 A.U. mai mică de 100 mp;

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

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

– Locuri de parcare pentru vizitatori: 5 locuri de parcare în lungul străzii Luminii;

– *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Eugen Ionesco și strada Luminii. Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre



domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 120 din 4.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 843178/446/15.11.2022.

- *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Ionesco* (conform plășei „A04 – plan reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Eugen Ionesco anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.
- *Strada „A”* reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 9 m va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția clădirilor vor fi realizate trotuarele.
- *Suprafața de teren necesară realizării alveolelor pentru locurile de staționare* pentru vizitatori, de-a lungul străzii Luminii, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor de pe parcelele adiacente alveolelor.

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

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1552 din 20.06.2022 precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017 a expirat la data de 07.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr. 1552 din 20.06.2022, cu menținerea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 120 din 4.07.2022 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1552 din 20.06.2022.

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

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 13.02.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest, a fost supus consultării publice din 13.02.2023 până în 27.02.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.



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

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

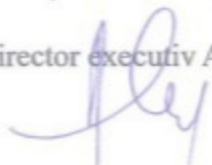
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. 1 ex. consilier arh. Edith Heezei

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

 28.03.2023



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

ARHITECT ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de MUNTEAN MARIUS cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 588171/433/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 120 AVIZ din 4.07.2022

pentru P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest

generat de imobilele nr. cad. 330431, nr. cad. 346221, nr. cad. 330482, nr. cad. 342636, nr. cad. 346264, nr. cad. 346464, nr. cad. 346222 (parțial), nr. cad. 323456, nr. cad. 323457 și nr. cad. 341816;

Inițiator: Marius Muntean;

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat este delimitat spre latura nordică de limite cadastrale și str. Luminii, spre latura vestică de str. Luminii, pe latura sudică de P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 959/28.11.2017, linia U.T.R. Ve și limite cadastrale, iar spre latura estică de str. Eugen Ionesco.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. ULi/c (Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim de înălțime – individuale și colective mici), parțial în U.T.R. Ve (Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) – parte din imobilul cu nr. cad. 346222 – și parțial în U.T.R. ULiu (Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) – suprafață nesemnificativă. Teritoriul reglementat este încadrat în U.T.R. ULi/c.

**U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim de înălțime – individuale și colective mici**

– funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic la teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c\_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici;  
– regim de construire: izolate, cuplate, înșiruite, covor;  
– înălțimea maximă admisă: ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). 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. ULi/c\_b - Subzona aferentă locuințelor





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

*colective mici* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. maxim = 0,9;

– *retragere min. față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădinar etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

– *retragere min. față de limitele laterale*: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcării rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragere min. față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~1,15 ha. pe bază de structură parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

### **U.T.R. Li/c\* – locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și semicolective) din zona străzii Luminii**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *subzone*:

– **Li/c\_A** – 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale);

– **Li/c\_B** – 8 parcele destinate construirii de locuințe semicolective (familiale);

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*:

*Pentru subzona Li/c\_A*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiției din Glosarul de termeni (Anexa 9 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.). Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

*Pentru subzona Li/c\_B*: trei niveluri supraterane. Suplimentar este admis un nivel destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E+M, D+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m, maxim 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi făcută față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, pentru parcelele P1, P7 și P8, direct învecinate cu spațiul verde (U.T.R. Ve), amplasarea față de limita sudică va fi făcută cu respectarea Codului civil. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- *retragere față de limita posterioară*: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei (comune) cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de minim 3 m față de toate limitele de proprietate;
- *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 de 6 m;
- *circulații, accese*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul pe parcele se realizează din strada Eugen Ionesco, din prelungirea străzii Luminii (reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017) și strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m (stradă de utilitate privată). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul auto va avea lățimea de maxim 4 m;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor;  
Necesarul locurilor de parcare:
  - 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 A.U. mai mică de 100 mp;
    - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
  - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;
  - Locuri de parcare pentru vizitatori: 5 locuri de parcare în lungul străzii Luminii;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Eugen Ionesco și strada Luminii. Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru documentația P.U.Z. – *Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest* s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 204 din 29.12.2021 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 13.07.2021) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017. În urma analizării cererii nr. 588171/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1552 din 20.06.2022.

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Ionesco (conform plășei „A04 – plan reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Eugen Ionesco anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.*
- *Strada „A” reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 9 m va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția clădirilor vor fi realizate trotuarele.*
- *Suprafața de teren necesară realizării alveolelor pentru locurile de staționare pentru vizitatori, de-a lungul străzii Luminii, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor de pe parcelele adiacente alveolelor.*

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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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. 1552 din 20.06.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr. <sup>13 lei</sup> 64.9091 din C.01.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Muntean Marius și asociații**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 654710/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 11.02.2020, se emite prezentul

Nr. 67 **Aviz** din 9.03.2020

de îndreptare a erorii materiale din Avizul de Oportunitate nr. 518 din 14.06.2018:

Prezentul aviz corectează eroarea materială din Avizul de Oportunitate nr. 518 din 14.06.2018 emis pentru Plan urbanistic zonal - dezvoltare ansamblu de locuințe, str. Luminii - Eugen Ionescu vest, cu privire la subzona propusă, eroare semnalată prin cererea nr. 654710/2020.

La punctul 2 al Avizului de Oportunitate (caracterul propus al zonei) se modifică în sensul:

- propus: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din Regulamentul local de urbanism aferent UTR ULi/c subzonele ULi/c\_a și ULi/c\_B.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier arh. Adriana Borza





Ca urmare a cererii adresate de **Muntean Marius**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 35834/433 din 23.01.2018, 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

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

Nr. 518 din 14.03.2018

pentru elaborarea

**Planului urbanistic zonal –dezvoltare ansamblu de locuințe,  
str. Luminii - Eugen Ionescu vest**

generat de imobilul situat în Cluj-Napoca, cu nr. topo/cad. 12961, 298590, 298591, 307533, 322960 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este zona adiacentă străzii Luminii, delimitată de strada Eugen Ionesco în partea de est, U.T.R Liu, U.T.R Ve și zona reglementată prin P.U.Z aprobat cu H.C.L nr. 959/28.11.2017 în partea de sud, UTR Uliu în partea de vest și limite cadastrale în partea de nord. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este UTR ULi/c - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Subzone: ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă

Locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din Regulamentul local de urbanism aferent UTR Uli/c subzona Uli/c\_a.

-*servituți de utilitate publică*: strada Eugen Ionesco - profil tip III E - 16m

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- pentru zona rezidențială P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9

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

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Eugen Ionescu și strada Luminii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice. Strada Luminii a fost reglementată la profil de 9m prin documentația PUZ aprobat cu H.C.L nr. 959/28.11.2017

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

- conform Certificatului de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (conformări spațial- volumetrice, analiza funcțională, analiza condițiilor geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ – GM – 010 – 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. nr. 5981 din 11.12.2017, 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

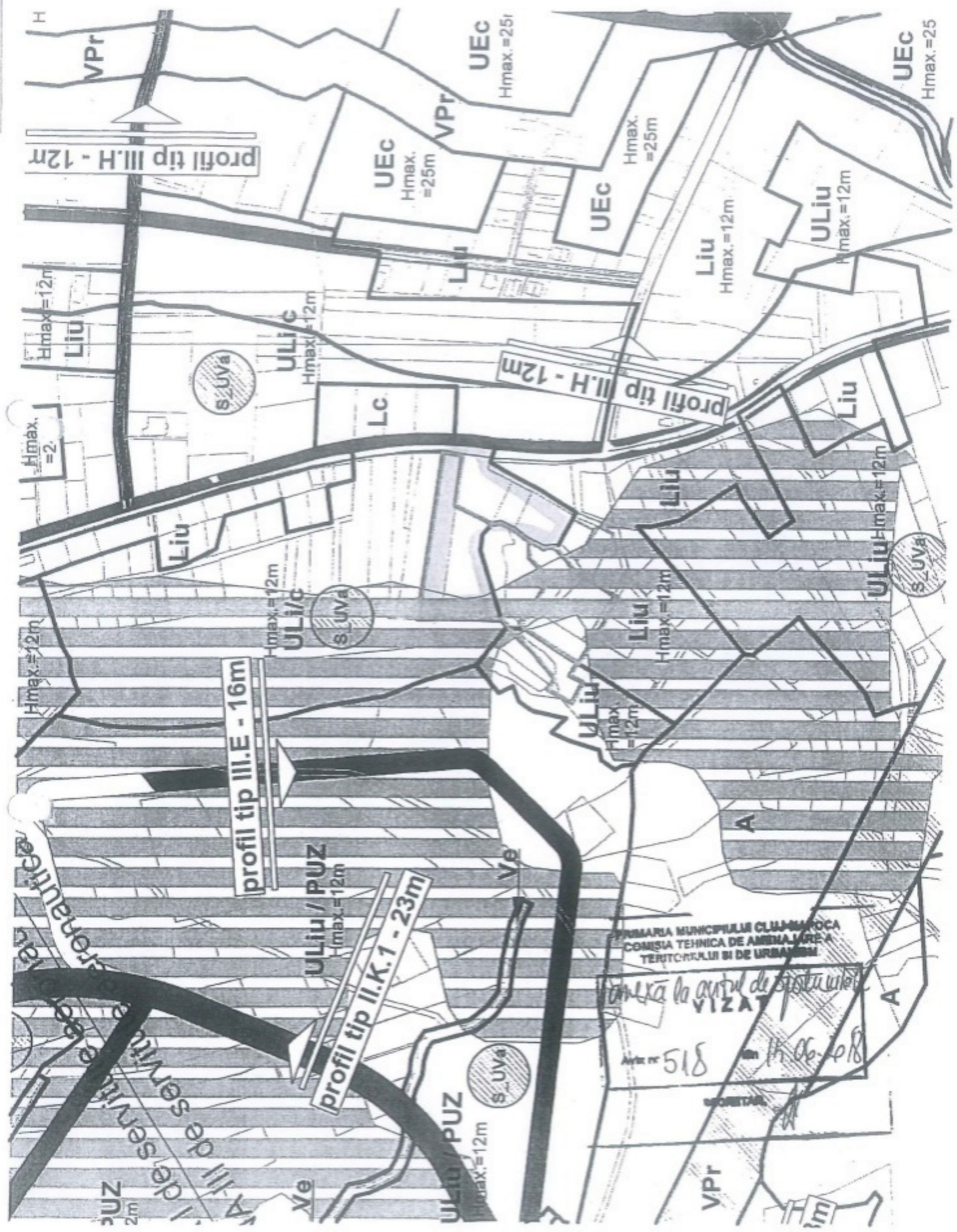
Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane  
arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.  
Cons. Arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de .12 lei, conform Chitanței nr. 2731614 din 15.06.2018  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.06.2018





PRIMĂRIA MUNICIPALĂ CLUJ-NAPOCA  
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A  
 TERITORIILOR BI DE URBAȘIM

anexa la avizul de sistematizare  
**VIZAT**  
 Aviz nr 518 din 14.06.2018

SECRETAR

VPPr

1m



**P.U.Z. - parcelare și construire zonă de locuințe cu regim redus de înălțime**  
**str. Luminii - str. Eugen Ionesco vest**  
Nr. 493560/06.05.2022  
(nr. cerere H.C.L.)

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : MUNTEAN MARIUS și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 480005/19.08.2021

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

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

- **Certificat de urbanism nr. 1552/20.06.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 518/14.06.2018 și 67/09.03.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 120/04.07.2022**

**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. 480005/19.08.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele 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 (nr. 295242/05.06.2019) următoarele :

- Plan mobilare urbanistică
- Plan încadrare în zonă
- Vedere satelit
- Memoriu tehnic
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren



În data de 08.04.2020 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. - Dezvoltare ansamblu de locuințe – str. Luminii-str. Eugen Ionesco vest, 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. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 26.06.2020 și 13.07.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 06.11.2019

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 13.07.2021 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 13.07.2021 - ora 15

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

- Pop Vancea Horia – :
- Imbuzan Călin –
- Marta Ioan – s

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;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 13.07.2021 - ora 15

La dezbaterile din 26.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Sorin Scripcariu  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 13.07.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Sorin Scripcariu  
Din partea publicului a asitat la ședință dl. Lazăr Cristian.

Prin adresele cu nr. 285421/30.05.2019, 285425/30.05.2019, 285431/30.05.2019 de către vecinii cu domiciliul în str. Eugen Ionesco, comunică următoarele observații :

1. Ne manifestăm îngrijorarea în legătură cu stabilitatea terenului pe care se dorește amplasarea unui număr mare de locuințe, în zonă existând izvoare, un lac și pânză de apă freatică la mică adâncime. Casele construite la intrarea pe strada Luminii au necesitat deja lucrări speciale de consolidare a terenului.

2. Lucrările premergătoare realizării drumului de acces aprobat prin HCL958/28.11.2017 au generat la momentul respectiv perturbări serioase ale traficului din zonă și mult disconfort locuitorilor din zonă (trafic greu, zgomot, trepidații, praf, noroi). Deschiderea unui nou șantier de clădiri în regim D+P+2 va genera un nou trafic intens de utilaje grele în zonă, conducând la noi blocaje de trafic și disconfort general
3. Considerăm că trebuie luată în calcul și realizarea în cartierul Europa a unor parcuri cu spații de joacă și agrement, având în vedere că în întreg cartierul Europa nu există un astfel de spațiu de care să beneficieze adulții și copiii foarte mulți care locuiesc în această zonă rezidențială
4. Această propunere de PUZ ar genera o supraaglomerare auto a zonei care deja se confruntă cu următoarele probleme: trafic aglomerat, lipsa alveolelor pentru stațiile de autobuz sau pentru mașinile de la salubritate, lipsa locurilor de parcare pentru cei care vizitează ocazional rezidenții. Din discuțiile cu beneficiarii lucrării (care a avut loc în data de 28.05.2019), a rezultat faptul că relativ la problema supraaglomerării traficului din zona, în documentația întocmită se regăsește și un studiu de trafic, care însă a fost întocmit foarte prost, conform susținerilor beneficiarilor lucrării. Având în vedere aceste aspecte, apreciem ca fiind lipsit de relevanță un studiu plătit de însuși beneficiarul lucrării și realizat necorespunzător - potrivit susținerilor acelorași beneficiari
5. Supraaglomerarea zonei ar putea genera probleme în ceea ce privește rețelele de utilități, care nu au fost dimensionate pentru un număr atât de mare de utilizatori
6. Instabilitatea terenului menționată la punctul 1 poate fi sporită de mișcările de deplasare ale faliei de teren din zona vizată, astfel cum a rezultat chiar din susținerile beneficiarilor lucrării și cum se poate observa pe șoseaua E60, între Cluj-Napoca și Feleac

Apreciem că pe spațiul respectiv trebuie aprobat un regim de construcții care să țină cont de următoarele:

- un regim de înălțime de cel mult D+P+1 și un număr de maxim 2 unități locative/clădire, așa cum este specificul zonei
- permiterea începerii construcției doar după asfaltarea drumului de acces prevăzut în propunerea de PUZ, conform legislației în vigoare
- să nu se construiască clădiri pe marginea drumului, pe material adus din altă parte, care va avea nevoie de ani mulți pentru a se tasa corespunzător, să se impună o retragere mai mare de la drum, iar spațiul respectiv să poată fi folosit pentru stație de autobuz sau pentru parcări
- densitate mai redusă de clădiri, pentru a se asigura numărul de parcări corespunzătoare, atât pentru rezidenți, cât și un număr suplimentar, pentru cei care îi vizitează ocazional, dar și pentru a nu fi o sarcină prea grea pentru terenul și așa instabil
- respectarea cu strictețe a limitelor legale privind construcțiile: distanța între clădiri, distanța între clădiri și vecinătatea lor, distanța față de drum, lățimea drumului, trotuare, înălțimea corespunzătoare, etc.
- să se prevadă spații comune de joacă/agrement pentru copiii din zona construită, conform legislației în vigoare
- să se asigure o cale alternativă de acces, paralelă cu Eugen Ionesco, pentru a decongestiona traficul și o rețea de utilități corespunzătoare numărului de utilizatori care vor popula zona

Vă asigurăm că toate demersurile întreprinse de subsemnații se subsumează principiilor bunei credințe și ale respectării drepturilor cetățenești și sunt realizate exclusiv în scopul dezvoltării durabile și armonioase a orașului nostru.



Nume	Semnătură
LAZĂR CRISTIAN	POP ANDREI
MAFET CRISTIAN	SUCIU FLORIN
ILINCA ȘTEFAN	HRISTODOL GEORGE
HAROSA NICOLAE	MIER DANA CRISTIANA
SARAC FLORIN ADRIAN	OCARU MARIUS BOGDAN
RAAV BOGDAN OVIDIU	NABHU VICTOR
COHAN SIMINA	CIREȘEA MARIUS

**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 vecinilor cu domiciliul în str. Eugen Ionesco, cu nr. 285421/30.05.2019, 285425/30.05.2019, 285431/30.05.2019, proiectantului lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Răzvan Coca, precizează următoarele :

- Prin documentatia de PUZ se propune realizarea a unui numar de 22 de case familiale cu regim redus de inaltime conform prevederilor P.U.G. aferente U.T.R. Uli/c. Din totalul de 22 de case propuse spre construire prin P.U.Z., doar cinci case vor fi cu maxim doua unitati locative pe parcela, acestea sunt propuse pe frontul nordic al strazii Luminii spre intersectia cu str. Eugen Ionesco. Asa cum prevede legea, inainte de autorizarea caselor propuse se vor elabora proiecte si studii de specialitate privind calitatea terenului si a conditiilor de fundare. Conform legii, proiectele de casa vor fi supuse verificarii la exigenta A<sub>f</sub>.
- Prelungirea strazii Luminii pana in strada Eugen Ionesco a fost aprobata prin PUZ 958/28.11.2017. Majoritatea lucrarilor de executie a prelungerii strazii Luminii au fost executate in anul 2018, astazi acestea fiind aproape finalizate. In

baza aprobarii PUZ-ului de fata se vor executa lucrari de bransamente si executie a trotuarului, ramase neterminate din 2018, implicit creand astfel mai putin deranj locuitorilor din zona. Accesul echipelor de constructori spre casele noi se va face pe strada nou prelungita si nu pe tronsonul de strada pe care sunt deja edificate case, fara a crea discomfort inutil sau ambuteiaje pe zona caselor existente de pe strada Luminii. Prin propunerile din PUZ doar locuintele cele mai indepartate de zona locuintelor existente de pe strada Luminii, anume locuintele amplasate pe frontul nordic al prelungirii strazii Luminii au posibilitatea de a avea un regim de inaltime de maxim D+P+2E a caror inaltime maxima admisa masurata la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m, inaltime maxima admisa si in cazul locuintele cu regim de inaltime de maxim P+E+R/M.

3. Proiectul de fata respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493/2014 aferente unitatii teritoriale ULi/C-locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici, precum si a prevederilor certificatului de urbanism, a avizului de oportunitate si a avizului arhitectului sef implicit a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism emise de biroul de strategii urbane a Primariei Cluj-Napoca.
4. Prelungirea strazii Luminii pana in strada Eugen Ionesco a fost aprobata prin PUZ 958/28.11.2017. Odata cu receptia acestei strazi traficul in zona se va imbunatati deoarece astfel strada Luminii va deveni o strada de tip bucla cu doua sensuri auto si locuri de parcare pentru vizitatori. Strada Luminii in situatia propusa va ajuta la decongestionarea traficului in zona, pe sectorul prelungit, strada Luminii va avea o ampriza totala de 9.0m, trotuare de 1.5m latime pe fiecare sens si o banda carosabila pe sens cu latime de 3.0m fiecare. Zona in care este congestionata strada Luminii este doar construita in momentul de fata deoarece ampriza strazii este mai mica de 9,0m iar masinile sunt parcate pe carosabil.

Studiul de trafic care a stat la baza avizului emis de Directia Siguranta Circulatiei a fost aprobat de comisia operativa de trafic a Primariei municipiului Cluj-Napoca, cu nr. 427526 din data 22.08.2019



5. Lucrarile de bransamente si racorduri edilitare se vor face in baza unor proiecte tehnice elaborate de specialisti acreditati in acest sens iar apoi aprobate de autoritati, conform legii in vigoare.
6. Fiecare lucrare de construire, atat de drum cat si de constructii civile, propuse prin documentatia de P.U.Z. va avea la baza un studiu geologic elaborat de un geolog acreditat iar fiecare studiu geologic elaborat va fi insotit de o verificare la exigenta  $A_f$ , conform legii in vigoare.
7. In cadrul documentatiei de P.U.Z.:
  - S-a propus ca majoritatea caselor propuse sa aiba un regim de inaltime redus de maxim 2 niveluri supraterane, suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Majoritatea caselor propuse vor avea o singura unitate locative pe parcela, doar cinci case vor fi cu maxim doua unitati locative pe parcela, acestea sunt propuse pe frontul Nordic al strazii Luminii spre intersectia cu str. Eugen Ionesco.
  - Autorizarea caselor propuse se va face doar dupa ce prelungirea strazii Luminii va fi asfaltata conform prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 958/28.11.2017
  - Conform regulamentului de urbanism propus prin P.U.Z. imobilele se vor retrage minim 3.0m si maxim 6.0m de la aliniamentul propus, imobilele propuse se vor retrage minim 3.0m fata de limitele laterale ale parcelei iar acestea se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m
  - In momentul de fata, pe strada Eugen Ionesco putin mai la sud fata de intersectia cu strada Luminii exista o statie de autobuz. Intersectia propusa dintre prelungirea strazii Luminii si strada Eugen Ionesco este de dimensiuni generoase iar conform conditiilor impuse de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, Directia Siguranta Circulatiei prin avizul emis in acest sens, intersectia mai sus amintita este de dimensiuni generoase, aceasta intersectie poate asigura 3 benzi carosabile de cate 3m pe lungime de de peste 10m fiecare si va include locuri de parcare

longitudinale dedicate vizitatorilor.

- Prin P.U.Z. se propune o zona de case aerisita cu un procent de utilizare a terenului de maxim 35% calculat pe fiecare parcela, un coeficient de utilizare a terenului de maxim 0.9 calculat pe fiecare parcela si o suprafata de minim 40% din fiecare parcela va fi pe sol natural.
- In vederea realizarii unei strazi paralele cu strada Eugen Ionesco, in continuarea terenului reglementat prin P.U.Z. este in lucru o documentatie de P.U.Z. care prevede o strada de legatura intre strada Luminii si strada Tudor Arghezi.

Data

25.05.  
2022

arh. Razvan Coca



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 notificarea cu nr. 300747/433/07.06.2019, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 541326/25.05.2022 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 546388/433/27.05.2022, 546510/433/27.05.2022, 546521/433/27.05.2022, 546562/433/27.05.2022, 546572/433/27.05.2022, 546597/433/27.05.2022, 546600/433/27.05.2022, 546616/433/27.05.2022, 546628/433/27.05.2022, 546631/433/27.05.2022, 546637/433/27.05.2022, 546639/433/27.05.2022, 546646/433/27.05.2022, 546650/433/27.05.2022.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



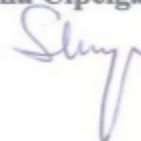
Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 411564/2023

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. luminii - str. Eugen Ionesco vest* s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 13-27 februarie 2023

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 13 februarie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa

Intocmit  
Călin Cioban