

A-1/2 pag.

36/15.05.2023

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 511579/1/04.05.2023. conex cu nr. 408159/1/20.03.2023. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 511660/433/04.05.2023. conex cu nr. 408219/433/20.03.2023. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu, beneficiari: Boariu Mihai Tudor, Nicoară Mihaela-Bianca, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 145 din 3.06.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 246 din 9.11.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Luând în considerare declarațiile notariale autentificate cu nr. 1642 din 14.12.2022, nr. 279 din 9.02.2023 respectiv nr. 345 din 14.02.2023;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1. –** Se aprobă încetarea aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu, beneficiari: Boariu Mihai Tudor, Nicoară Mihaela-Bianca, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 346331, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață (măsurată) de 15.270 mp și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

**- U.T.R. Lic\_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

- *regimul de construire:* izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici:*

P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuire;

P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ;

- *retragerea față de aliniament:* 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de aleea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6 m pentru a

permite parcare în fața a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile vor putea fi retrase minim 3 m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din Regulament P.U.G. aferent UTR Uli/c;

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

**- U.T.R. Lic\_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă poate fi dispusă o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor este recomandată utilizarea pavimentelor permeabile.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje: locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate - două locuri de parcare, alte activități - conform Anexei 2 din PUG.

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

**- U.T.R. Lic\_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (S)D/+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m), 3 m față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m);

- *retragerea față de limitele laterale*:  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*:  $H/2$ , dar nu mai puțin de 9 m;
- *circulațiile și accesele*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre.
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi calculată conform Anexei 2 din P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

**- U.T.R. S\_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public**

- *funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă* :  $H = \max. 12 \text{ m, (S)/D+P+2E}$ ;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9;
- *retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;
- *retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

**- U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T =0%, CUT = 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

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

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.
- *indicatori urbanistici* : P.O.T = 1%, CUT = 0,01;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje /garaje publice;

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Ghurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior

emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, vor fi realizate lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S\_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Spațiile verzi propuse, vor conține mobilier urban ( bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat), iar pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin trei arbori cu circumferința minimă de 35 cm, măsurată la un m de la colet.

Pe frontul nordic al străzii Aurel Gurghianu și pe frontul vestic al străzii Miko Imre, vor fi plantați cel puțin 8 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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

Planșa 03 - Plan „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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





## UTR **Li/c\_a** - subzona locuintelor cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

### SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora (*garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine*)

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative și anexele acestora (*garaje, filigorii, împrejuriri, 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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) 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;
- (g) 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 regulamentul PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (b) să implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) 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 PUD 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.

#### 3. UTILITĂȚI 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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă ( str. Aurel Ghurghianu) sau aleea rezidențială propusă;
- (b) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele dispuse în regim de construire cuplat și mai mare sau egală cu 500 mp pentru locuințele dispuse în regim de construire izolate;
- (c) suprafața parcelei trebuie sa fie mai mare sau egală cu 500 mp în cazul realizarii unei locuințe semicolective, cu doua apartamente (alipite sau suprapuse)
- (d) să aibă acces de minim 3 m asigurat din stradă sau aleea rezidențială propusă.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage 3,5 m față de str. Aurel Ghurghianu și minim 3,5m față de aleea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

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

Clădirile se vor retrage cu minim 3m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03- Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile se vor retrage minim 3m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

#### Pentru toate situațiile:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m;
- toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;
- în cazul construirii pe limita laterala de proprietate (locuințe cuplate), adancimea calcanului nu va depasi 25 m din aliniament.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 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 ACCESE

Accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). 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 realiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din Regulament PUG aferent UTR Uli/c;

Necesarul de parcaje (*În conformitate cu prevederile Art.9 din RLU aferent UTR Uli/c*)

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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.

Locuințe semicolective: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

Alte activități: conform Anexei 2

## 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m ;

## 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în una, 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 fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii 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.

## 11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR



Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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.

## 12. 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). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 40% 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.

## 13. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT 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.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT 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 înălțime  $\geq 1,40$  m).



**UTR Li/c\_b - subzona Locuințelor colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative/construcție****SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative.

Pe o parcelă se poate amplasa o locuință colectivă mică cu maxim 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici ( fiecare incluzând maxim 6 unități locative), dacă parcela respectă condiționările detaliate la Art.4.

**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, conform Anexei 1 la regulamentul PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:**

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

~~Acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.~~

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

**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 din cadrul UTR Li\_b vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (α) vor avea front la strada Aurel Ghurghianu
- (β) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă se poate dispune o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei ( 100mp/unitate locativă).

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 3,5 m de la strada Aurel Gurghianu.

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

Clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu înălțimea clădirii măsurată la cornisa sau aticul ultimului nivel neretras, dar cu nu mai puțin decât 6 m față de limita posterioară de proprietate.

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

În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, distanța minimă dintre acestea va fi de 9 m.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. 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 pavimentelor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor.

Necesar de parcaje :

- locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locative
- servicii de proximitate - două locuri de parcare
- alte activități - conform Anexei 2 din PUG.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane ( parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii.

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații : (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. 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 (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor 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, patru sau o apă, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Acoperișurile pot fi tip terasa. 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 lîsă fîlțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele 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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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 destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

În situația amplasării pe o parcelă a unui grup de locuințe colective mici, punctul gospodăresc va fi de tip îngropat, pe patru fracții.

## 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).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea la strada nu este obligatorie.

Împrejmuirea spre spațiul public va fi realizată prin socluri opace cu înalțimi necesare pentru preluarea diferențelor de nivel a terenului și vegetație decorativă.

Se vor realiza împrejurimi laterale și posterioare în cazul în care pe aceste laturi parcelă se învecinează cu parcele pe care se afla locuințe unifamiliale sau cuplate. În aceste cazuri împrejurimile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic dublat cu gard viu. Înălțimea maximă a împrejurimilor laterale și posterioare va fi de 2,2 m.

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

Se poate admite montarea de bariere auto pentru accesul în incintă (acces pe parcelă)

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

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 0.9



## UTR Li/c\_c – subzona de locuințe colective care cuprind la parter si alte functiuni.

### SECTIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective care cuprind la parter si alte functiuni ( functiuni tertiare)

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Functiuni tertiare:** comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

**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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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.

### SECTIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2500 mp;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage la 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m) si 3 m față de str. Miko Imre ( regularizată la ampriză de 12 m);

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumataea înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de 9 m.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele auto în incinta ( subzona Li/c\_c) se realizează din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și Miko Imre.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) se va calcula conform Anexei 2 din PUG;

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

~~Regimul maxim de înălțime admis este de patru niveluri supraterane (parter și trei etaje).~~  
Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși (S)/D+P+3E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperisurile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, pe patru fractii, accesibil din spațiul public, de tip platforma îngropată, acționată hidraulic.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare selective a deșeurilor (pe 4 fracții) comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public nu se vor face împrejmuiri, eventual un soclu opac cu înălțimea 60-80 cm și garduri vii din vegetație decorativă care permit vizibilitatea în ambele direcții. Nu se vor realiza împrejmuiri spre spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat – parcuri sau spre servicii și instituții publice, în afara de cele destinate funcției de învățământ. Dacă este posibil, delimitarea parcelei față de spațiul public se va realiza doar prin amenajări urbane cu borduri și vegetație decorativă.

Se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare în cazul în care pe aceste laturi parcela se învecinează cu parcele pe care se afla locuințe colective mici (*o singură clădire pe parcelă, nu și în cazul unui grup de clădiri de locuințe colective mici*), locuințe unifamiliale sau cuplate. În aceste cazuri împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic dublat cu gard viu. Înălțimea maximă a împrejmuirilor laterale și posterioare va fi de 2,2 m.

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

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

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

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

Pentru imobile de locuit cu maximum S/D+P+3 care cuprind la parter și alte funcțiuni:  
POT maxim = 40%

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

Pentru imobile de locuit cu maximum S/D+P+3 care cuprind la parter și alte funcțiuni:  
CUT maxim = 1,1



## **S\_Is** - Subzona institutii si servicii publice și de interes public

### **SECTIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI**

Terenuri dedicate instituțiilor de interes public, rezervate prin P.U.Z. elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a caracterului arhitectural.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

### **SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

#### **2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### **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.

### **SECTIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

#### **5.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage cu o distanta minima de 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu (regularizata la ampriza de 12m)

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu distanta minima de 3 m si H clădire, dar nu mai puțin de 6 m fata de limita posterioara.

#### **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

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Aurel Gurghianu;

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12 m, respectiv S/D+P+2.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

~~Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.~~

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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 sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre spațiul public va fi realizată doar prin socluri opace cu înalțimi necesare pentru preluarea diferențelor de nivel a terenului și vegetație decorativă. Același tratament se va folosi și spre spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri. Dacă este posibil, delimitarea parcelei față de spațiul public se va realiza doar prin amejajări urbane cu borduri și vegetație decorativă.

În cazul instituțiilor de învățământ, unde împrejmuirea este necesară, împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, din grilaj metalic sau într-un sistem

similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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 (POT)**

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0.9



## **S\_Va** - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

### **SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **3. UTILIZĂRI 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**

Conform planșei Reglementari urbanistice- zonificare.

---

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu e cazul

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul la spațiile verzi cu acces public nelimitat (UTR S\_Va) se realizează din str. Aurel Gurghianu și alei rezidențiale propuse prin PUZ. Pentru aleile pietonale din interiorul subzonelor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu e cazul

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică și surse de iluminat pentru parc/gradina/suar. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejmuiri.

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

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

POT = 0%

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

CUT = 0



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

### **SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) circulații auto existente;

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **3. UTILIZĂRI 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**

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Tronsonul strazii Miko Imre încadrat în UTR Ve, poate fi modernizat/lărgit în vederea asigurării fluentei circulației.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

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

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

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**

Nu se vor realiza împrejuriri

**SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT = 1%

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

CUT = 0.01



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 17 PAGINI

**REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu**

Prin cererea nr. 895952/433/29.11.2022, Boariu Mihai Tudor solicită aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarilor: Boariu Mihai Tudor, Nicoară Mihaela-Bianca, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea nordică de parcelele de pe str. Aurel Gurghianu nr. 31, de strada Miko Imre în partea de est, limită U.T.R. Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud.

PUZ-ul propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv: opt parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime, două parcele destinate construirii de locuințe colective mici, o parcelă destinată construirii de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter, o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public, două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat 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).

*Teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. a făcut obiectul reglementării P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr.55/8.02.2022. Față de soluția aprobată, modificarea constă în translatarea spre sud, cu 1,5 m a străzii Aurel Ghurghianu, pe tronsonul P.U.Z. Se mențin categoriile funcționale reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr.55/2022 cu regulamentele aferente.*

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 încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu.

PRIMAR  
Emil Boc

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

Nr. 511660/433/04.05.2023.  
conex cu nr. 408219/433/20.03.2023.

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 511579/1/04.05.2023. conex cu nr. 408159/1/20.03.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 895952/433/29.11.2022, Boariu Mihai Tudor solicită aprobarea încetării aplicabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 și aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarilor: Boariu Mihai Tudor, Nicoară Mihaela-Bianca, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 346331, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea nordică de parcelele de pe str. Aurel Gurghianu nr. 31, de strada Miko Imre în partea de est, limită U.T.R. Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Miko Imre (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1497*) și strada Iuliu Merca (*stradă aflată în proprietatea privată, inițiatorul P.U.Z. deținând cotă parte din drum cf. CF nr. 335374 și CF nr. 319935*)

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR ULic - *Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*, parțial în UTR Ve - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*, 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. 145 din 3.06.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z., iar mai apoi a fost aprobat P.U.Z. prin H.C.L. nr. 55/8.02.2022. Ulterior aprobării s-a constatat că strada reglementată afecta imobilul cu nr. cad. 333104 pe care există edificat un ansamblu de locuințe colective cu dotări, însumând 80 de apartamente, pentru care s-a emis A.C nr. 1068/2016. Din cauza numărului mare de proprietari, peste 100, s-a renunțat la dezmembrarea acestui imobil, fiind dificil de obținut acordul tuturor proprietarilor, o parte din aceștia fiind stabiliți în străinătate. Din aceste considerente s-au inițiat procedurile legale pentru aprobarea unui nou P.U.Z. Față de soluția aprobată inițial, modificarea constă în translatarea spre sud, cu 1,5 m a străzii Aurel Gurghianu, pe tronsonul P.U.Z., cu menținerea amprizei de 12 m. Astfel s-a decis translatarea spre sud a străzii reglementate, pentru ca imobilul cu nr. Cad. 333104 să nu fie afectat de propunerea P.U.Z. Se mențin categoriile funcționale reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 cu regulamentele aferente. Prin declarațiile autentificate cu nr. 1642 din 14.12.2022, nr. 279 din 9.02.2023 respectiv nr. 345 din 14.02.2023 beneficiarii P.U.Z. renunță la beneficiul P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/8.02.2022.

Pentru documentația P.U.Z. (modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022) s-a reluat procedura de avizare conform normelor metodologice și legislației în vigoare astfel aceasta a fost pusă în dezbatere și consultare publică în luna octombrie a anului 2022, fiind dezbătută în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din aceeași lună. Documentația a stat în consultare publică pe site-ul primăriei până la data eliberării avizului arhitectului șef nr. 246/9.11.2022. Pentru documentația mai sus amintită s-a obținut certificatul de urbanism nr. 2769/25.10.2022. cu menținerea valabilității avizelor de amplasament și a avizului de oportunitate obținute anterior. Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/8.02.2022 în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare, procentul de ocupare a terenului. Pentru noua documentație s-a emis avizul nr. 869087/446/21.11.2022. al Serviciului Siguranța Circulației completat cu nota internă nr. 290963/2023.

Din planșele desenate ale Planului urbanistic Zonal, rezultă că acesta propune dezvoltarea terenului pe



bază de structură parcelară, respectiv:

- opt parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime (UTR Lic\_a)
- două parcele destinate construirii de locuințe colective mici (UTR Lic\_b)
- o parcelă (de colț) destinată construirii de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (UTR Lic\_c)
- o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S\_Is)
- două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va)
- imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse

Având în vedere fondul construit existent în zonă, pentru parcela de colț, cu deschidere la str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre (subzona Lic\_c), s-a reglementat un regim de înălțime cu un nivel peste cel admis în UTR Uli/c, respectiv (S)D+P+3E, regim de înălțime similar cu al construcțiilor existente învecinate, de pe str. Aurel Gurghianu nr. 29 (S/D+P+3E), str. Grigore Moisil nr. 12 (D+P+2E+R).

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață (măsurată) de 15.270 mp și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

**- U.T.R. Lic\_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

- *regimul de construire:* izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici:*

P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuire;

P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ;

- *retragerea față de aliniament:* 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de alea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6 m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile vor putea fi retrase minim 3 m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele:* din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din alea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din Regulament P.U.G. aferent UTR Uli/c;

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

**- U.T.R. Lic\_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție**

- *funcțiunea predominantă:* locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă poate fi dispusă o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).

- *regimul de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor este recomandată utilizarea pavimentelor permeabile.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje: locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate - două locuri de parcare, alte activități - conform Anexei 2 din PUG.

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

#### - U.T.R. Lic\_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (S)/D+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m), 3 m față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m);

- *retragerea față de limitele laterale*: H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: H/2, dar nu mai puțin de 9 m;

- *circulațiile și accesele*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi calculat conform Anexei 2 din P.U.G;

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

#### - U.T.R. S\_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă* : H = max. 12 m, (S)/D+P+2E;

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

- *retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;

- *retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;

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

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

#### - U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

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

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

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

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

#### - U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.

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

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

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 246 din 9.11.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 869087/2022.

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Ghurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, vor fi realizate lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S\_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Spațiile verzi propuse, vor conține mobilier urban ( bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat), iar pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin trei arbori cu circumferința minimă de 35 cm, măsurată la un m de la colet.

Pe frontul nordic al străzii Aurel Gurghianu și pe frontul vestic al străzii Miko Imre, vor fi plantați cel puțin 8 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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. 2769/25.10.2022, 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).

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 21.03.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.- dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu, a fost supus consultării publice din 21.03.2023. până în 04.04.2023. 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 - dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniela Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. lex. Consilier Carmen Coțofan

#### Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

04.05.2023



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

Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **BOARIU MIHAI TUDOR**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 84363/433/2020, 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 21.02.2020, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 145 din 3.06.2020

pentru elaborarea

**P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu**  
generat de imobilele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat în partea de nord de parcelele de pe str. Aurel Ghiurghianu nr.31, limită UTR Ve în partea de est, limită UTR Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud. De asemenea se va reglementa accesul până la amplasament din Calea Turzii – str. Miko Imre. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora vor fi integrate în PUZ ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

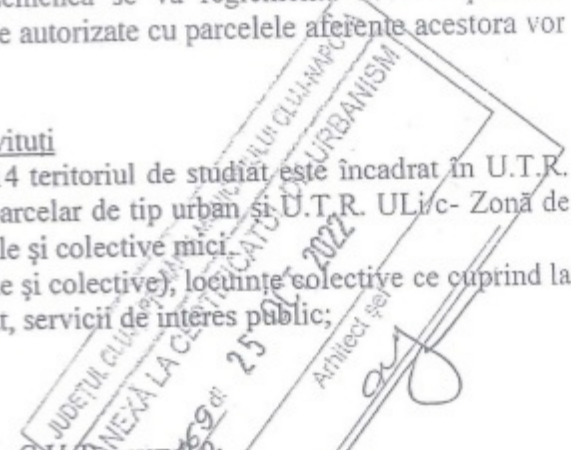
- existent: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Liu- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban și U.T.R. ULic- Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime- individuale și colective mici.  
- propus: locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și colective), locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni, spații verzi cu acces public nelimitat, servicii de interes public;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- 3.1. zona rezidențială
- subzona de locuințe individuale : P.O.T max = 35% , C.U.T max = 0,9;
- subzona de locuințe colective mici : P.O.T max = 35% , C.U.T max = 0,9;
- subzona de locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni: P.O.T max = 40% , C.U.T max = 1,1
- 3.2 subzona verde: P.O.T max = 5% , C.U.T max = 0,1;
- 3.3. subzona de servicii de interes public: P.O.T max = 35% , C.U.T max = 0,9;

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

- servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (suar, grădină, parc) locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din Calea Turzii pe străzi de deservire locală;





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- circulațiile reglementate prin P.U.Z., ce deserveșc zona rezidențială, vor fi echipate edilitar și realizate de investitori la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele;
- emiteria autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior emiterii autorizației de construire pentru modernizarea (asfaltarea) străzii Miko Imre, de la Calea Turzii până la strada Aurel Gurghianu.

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;
- str. Miko Imre ( tronsonul de la Calea Turzii până la str. Aurel Ghiurghianu) va fi reglementată la ampriză de 9m;
- str. Aurel Ghurghianu va fi reglementată la ampriză de 12m.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3455 din 08.08.2019.
- studii fundamentare:
  - studiu de trafic aprobat de Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale, cu aviz favorabil prealabil (având în vedere Hotărârea nr.16153/09.01.2020)
  - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)

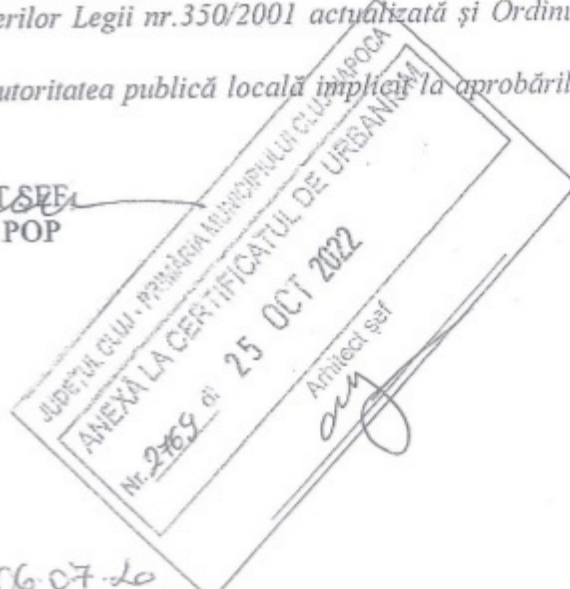
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3455 din 08.08.2019 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 nr.350/2001 actualizată și Ordinul nr.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. Andreia Mureșan

Red. 3ex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4643553 din 06.07.20  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.07.20





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Boariu Mihai-Tudor** cu domiciliu în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 811327/433 din 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:

AVIZ  
Nr. 246 din 9.11.2022

pentru **P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu** generat de imobilele cu nr. cad. 346331, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Inițiator: Boariu Mihai Tudor

Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian T. Ilie

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin PUZ, în suprafață de 15.270 mp, cuprinde zona delimitată în partea de nord de parcelele de pe str. Aurel Gurghianu nr. 31, de str. Miko Imre în partea de est, limită U.T.R. Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud.

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

**UTR ULic - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus 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 în 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 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*: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere 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 grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

-*retragere 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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

## ARHITECT-ȘEF

principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-*retragere 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.

### 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. - R.L.U propuse:

Prin PUZ se propune parcelarea unui teren în suprafață (măsurată) de 15.270mp și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

### U.T.R. Lic\_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

- *regimul de construire*: izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*:

P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuire;

P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ;

-*retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de aleea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6 m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile vor putea fi retrase minim 3 m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din Regulament P.U.G. aferent UTR Uli/c;

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

### U.T.R. Lic\_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă poate fi dispusă o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

- *regimul de construire*: izolat;
  - *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. 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 ADC/mp;
  - *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;
  - *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m;
  - *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
  - *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor este recomandată utilizarea pavimentelor permeabile.
  - *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje: locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate – două locuri de parcare, alte activități – conform Anexei 2 din PUG.
  - *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).
- 
- **U.T.R. Lic\_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni**
  - *funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);
  - *regimul de construire*: izolat;
  - *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (S)D/+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;
  - *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp;
  - *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m), 3 m față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m);
  - *retragerea față de limitele laterale*: H/2, dar nu mai puțin de 6 m;
  - *retragerea față de limita posterioară*: H/2, dar nu mai puțin de 9 m;
  - *circulațiile și accesele*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre.
  - *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi calculată conform Anexei 2 din P.U.G;
  - *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).
- 
- **U.T.R. S\_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public**
  - *funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;
  - *regim de construire*: izolat;
  - *înălțimea maximă admisă* : H = max. 12 m, (S)/D+P+2E;
  - *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9;
  - *retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;
  - *retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

## ARHITECT-ȘEF

- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;
  
- **U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat**  
*-funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T =0%, CUT = 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;
  
- **U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**  
*-funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.
- *indicatori urbanistici* : P.O.T = 1%, CUT = 0,01;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.10.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Ghurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, vor fi realizate lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S\_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Spațiile verzi propuse, vor conține mobilier urban ( bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat), iar pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin trei arbori cu circumferința minimă de 35 cm, măsurată la un m. de la colet.

Pe frontul nordic al străzii Aurel Gurghianu și pe frontul vestic al străzii Miko Imre, vor fi plantați cel puțin 8 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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. 2769 din 25.10.2022. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

*Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ a făcut obiectul reglementării PUZ aprobat prin H.C.L nr.55/8.02.2022. Față de soluția aprobată, modificarea constă în translatarea spre sud, cu 1,5m a străzii Aurel Ghurghianu, pe tronsonul PUZ. Se mențin categoriile funcționale reglementate prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.55/2022 cu regulamentele aferente.*

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

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

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

**P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu**

Nr. 895952/29.11.2022

(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)
- **Inițiator** : BOARIU MIHAI-TUDOR
- **Proiectant** : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 372384/04.08.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu.**

*Teritoriul reglementat prin PUZ a făcut obiectul PUZ aprobat prin H.C.L nr. 55/8.02.2022. Față de soluția aprobată inițial, modificarea constă în translatarea spre sud, cu 1,5 m a străzii Aurel Gurghianu, pe tronsonul P.U.Z., cu menținerea amprizei de 12 m. Se mențin categoriile funcționale reglementate prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 55/2022 cu regulamentele aferente.*

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

- **Certificat de urbanism nr. 2769/25.10.2022**

În certificatul de urbanism nr. 2769/25.10.2022 ( emis pentru elaborarea noului PUZ) s-a menționat că avizele de amplasament și Avizul de Oportunitate nr. 145 din 03.06.2020 își păstrează valabilitatea, întrucât propunerea vizează același amplasament, iar categoriile funcționale aprobate nu se modifică.

- **Aviz Arhitect Șef nr. 246/09.11.2022**

**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;

Propunerea PUZ dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu (*aprobată ulterior prin H.C.L nr.55/2022*) s-a afișat pe site-ul instituției spre informarea și consultarea publicului în datele de 19.07.2016, 15.05.2017 și 21.02.2020, iar anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 03.02.2020.

Propunerea PUZ de modificare a PUZ aprobat prin H.C.L nr. 55/2022, în sensul translatații cu 1,5m a străzii Aurel Gurghianu spre sud, pe tronsonul aferent PUZ, a fost afișată pe site-ul instituției în 20.10.2022.

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

În data de 20.10.2022 a fost afișat pe site-ul instituției documentația P.U.Z, ce modifică PUZ aprobat prin H.C.L nr.55/2022, în sensul translatării străzii Aurel Gurghianu cu 1,5m ( pe terenul beneficiarilor PUZ)

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

Pentru documentația PUZ aprobată prin H.C.L nr. 55/2022 au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor învecinate (*astfel cum se precizează în raportul informării și consultării publicului nr. 366866/17.06.2021 aferent documentației aprobate*) și s-a afișat panou informativ pe amplasament.

Pentru modificarea PUZ, în sensul translatării străzii Aurel Gurghianu cu 1,5m spre sud, nu s-au transmis alte notificări scrise, decât cele inițiale, întrucât nu se modifică categoriile funcționale aprobate, indicatorii urbanistici aprobați, numărul de parcele propuse, nici nu sunt afectate proprietățile vecine prin translatarea drumului. ( translatarea realizându-se strict pe terenul beneficiarilor PUZ).

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La ședința C.T.A.T.U din 24.10.2022 în care a fost prezentată soluția revizuită a studiului de urbanism au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Adrian Ilie

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**

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi calculat conform Anexei 2 din P.U.G.;

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

- **U.T.R. S\_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public**

- *funcțiunea predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă* :  $H = \max. 12 \text{ m.}, (S)/D+P+2E$ ;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 3,5 m. față de strada Aurel Gurghianu;

- *retragerea față de limita laterală*: min. 3 m.;

- *retragerea față de limita posterioară*: H clădire, dar nu mai puțin de 6 m.;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal, din strada Aurel Gurghianu;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

- **U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat**

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

- *indicatorii urbanistici*: P.O.T.= 0%, C.U.T.= 0;

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

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

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

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; vor fi conservate de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.

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

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

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

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Gurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent P.U.Z, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, vor fi amenajate trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, vor fi realizate lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S\_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Spațiile verzi propuse vor conține mobilier urban ( bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat), iar pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin trei arbori cu circumferința minimă de 35 cm, măsurată la 1 m. de la colet.

Pe frontul nordic al străzii Aurel Gurghianu și pe frontul vestic al străzii Miko Imre, vor fi plantați cel puțin opt arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m. de la colet.

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiul public, de tip platformă îngropată, acționată hidraulic.

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

Planșa 03 - Plan „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Președinte de ședință  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă rezidențială**  
**str. Aurel Gurghianu**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 61464/1/31.01.2022, conex cu nr. 682326/1/7.12.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 61551/433/31.01.2022, conex cu nr. 682346/433/7.12.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu, beneficiari: Boariu Mihai Tudor, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 145 din 3.06.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 185 din 23.11.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

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 – Dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu, beneficiari: Boariu Mihai Tudor, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp., aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391 și nr. cad. 281358.

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

- **U.T.R. Lic<sub>a</sub>** – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

- **funcțiunea predominantă:** locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

- **regimul de construire:** izolat sau cuplat;

- **înălțimea maximă admisă:** trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- **indicii urbanistici:**

P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuire;

P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ;

- **retragerea față de aliniament:** 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de aleea rezidențială propusă. Garajele vor fi retrase cu o distanță minimă de 6 m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- **retragerea față de limitele laterale:** minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile vor putea fi retrase minim 3 m de la latura opusă celei ce



include un calcan. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele*: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din Regulament P.U.G. aferent UTR Uli/c;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

- **U.T.R. Lic\_b** – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă poate fi dispusă o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m.;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor este recomandată utilizarea pavimentelor permeabile.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje: locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate - două locuri de parcare, alte activități - conform Anexei 2 din P.U.G.

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

- **U.T.R. Lic\_c** – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (S)D/+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,1 ADC/mp.;

- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m.), 3 m. față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m.);

- *retragerea față de limitele laterale*: H/2, dar nu mai puțin de 6 m.;

- *retragerea față de limita posterioară*: H/2, dar nu mai puțin de 9 m.;

- *circulațiile și accesele*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre.



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](mailto:presa@primariaclužnapoca.ro)

[www.primariaclužnapoca.ro](http://www.primariaclužnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

Nr. 508025/101/03.05.2023

NOTĂ INTERNĂ  
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind încetarea aplicabilității P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 55/2002 și aprobarea PUZ dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu s-a aflat în consultare publică pe site-ul [www.primariaclužnapoca.ro](http://www.primariaclužnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 21 martie – 4 aprilie 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.primariaclužnapoca.ro](http://www.primariaclužnapoca.ro) în data de 21 martie 2023, fiind menținut pe site până la data prezentei.

Șef birou,  
Iulia Perșa  
Iulia Perșa

Digitally signed by  
Iulia-Maria Persa  
Date: 2023.05.03  
09:40:12 +03'00'