

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,**  
**drumul Sf. Ioan–str. Făgetului (etapa 1 - Colonia Făget nr. 10 prov.)**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, drumul Sf. Ioan–str. Făgetului (etapa 1 - Colonia Făget nr. 10 prov.) - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 947672/1/22.11.2023, conex cu nr. 815464/1/6.10.2023, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 947778/433/22.11.2023, conex cu nr. 815583/433/6.10.2023, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, drumul Sf. Ioan–str. Făgetului (etapa 1 - Colonia Făget nr. 10 prov.), beneficiare: S.C. IMPACT CONSTRUCT REZIDENȚIAL S.R.L. și S.C. JSH BOGRUP S.R.L., pentru o suprafață de teren de 7.087 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 193 din 25.08.2022 și Avizul Arhitectului șef nr. 250 din 9.11.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1. –** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, drumul Sf. Ioan–str. Făgetului (etapa 1 - Colonia Făget nr. 10 prov., conform Avizului de oportunitate nr. 193 din 25.08.2022), beneficiare: S.C. IMPACT CONSTRUCT REZIDENȚIAL S.R.L. și S.C. JSH BOGRUP S.R.L. pentru parcela cu nr. cad. 263693, aflată în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 7087 mp. pe bază de structură parcelară, respectiv cinci parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid\*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S\_Is\*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va\*) și imobile aferente circulațiilor (*necesare lărgirii drumului Sf. Ioan, a străzii Făgetului și realizării unei alei de interes local cu ampriză de 7 m*).

**U.T.R. Lid\* Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate (parcelele 1,2,3,4,5)**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

- *regimul de construire*: izolat;

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

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 20 %, C.U.T. max. = 0.4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 4.5 m de la aliniament. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament.

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 4,5 m; garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din Drumul Sf. Ioan. Pe o parcelă poate fi prevăzut un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de max. 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:
  - locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;
  - servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile și funcționale. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Este interzisă 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.

**U.T.R. S\_Is\* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public (parcela 6)**

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ, de sănătate și asistență socială;
- *regimul de construire*: deschis, izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60% , C.U.T. maxim = 2,2;
- *retragerea față de aliniament*: 4.5 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din Drumul Sf. Ioan și str. Făgetului. Pe o parcelă poate fi prevăzut un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de max. 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelei, în spații special amenajate, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Este interzisă 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.

**U.T.R. S\_Va\* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;**

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisajere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *indicatorii urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;
- *înălțimea maximă admisă* : (S/D)+P, Hcornișă = max. 5 m;

- *retragerea față de aliniament*: min. 5 m;  
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu o distanță minimă de 6 m față de limita posterioară de proprietate;  
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice, sau în sistem privat;  
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).  
Suprafața de teren necesară lărgirii Drumului Sf. Ioan și străzii Făgetului (*ce cuprinde inclusiv suprafața necesară amenajării unei alveole pentru stația de transport în comun la str. Făgetului*), pe tronsonul adiacent P.U.Z, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi amenajată și transferată în domeniul public cu titlul gratuit (*cf. Propunerii din planșa U06- proprietatea asupra terenurilor*), anterior recepției oricărei construcții.

Suprafața de teren necesară realizării aleii de interes local cu ampriză de 7 m (5,5 m carosabil + un trotuar de 1,5 m) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat (parcra 7), va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției locuințelor propuse. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa U03 - Reglementări Urbanistice 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**

REGULAMENT P.U.Z. - URBANIZARE PENTRU DRUMUL SF. IOAN - STR.FAGETULUI

**REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"PUZ DE URBANIZARE, DRUMUL SF. IOAN- STR. COLONIA FAGET- ETAPA 1"  
Strada Fagetului, nr.10, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: **U.T.R. ULid - Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înaltime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.** Documentația actuală propune **funcțiune rezidențială Lid, cu subzone de servicii S\_Is și subzone de spații verzi S\_Va.** Regulamentul Unităților Teritoriale de Referință definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

**U.T.R.** – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

**Existent:**

**ULid:** Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), cu parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

**Propus:**

**Lid\*:** Zona locuințe cu regim redus de înaltime de mică densitate

**S\_Is\*:** Subzona de instituții și servicii publice și de interes public

**S\_Va:** Subzona verde- scuar, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 1784 din 06.07.2022: în scopul elaborării PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. S-a obținut de asemenea Avizul Arhitectului Șef cu nr. 250 din 9.11.2022 pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare- Drumul Sf. Ioan- str. Colonia Faget.

Conform avizului arh.sef, se va realiza o etapizare a reglementării zonei studiate, astfel ca în prima etapă se vor reglementa parcelele de pe frontul sudic al Drumului Sf. Ioan, iar în etapa 2, parcelele de pe frontul vestic al străzii Fagetului. Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

**C.F. nr. 263693, Nr. Cad. 263693 - REGLEMENTAT ÎN ETAPA 1**  
**Suprafața teren reglementat = 7087,00 mp**



## **DISPOZIȚII GENERALE**

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

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### **2. Baza legală a elaborării**

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România (R.U.R.).

### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

## UTR Lid\*

Zona locuinte cu regim redus de inaltime de mica densitate

### SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

**Caracterul actual** este de funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), cu parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

**Caracterul propus** constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativa pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

### SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

**Servituți de utilitate publică:**

Nu e cazul.

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

### SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale de tip izolat cu o unitate locativa pe parcela și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

#### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Sunt admise:

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

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

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

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

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

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

### **ART. 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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

### **ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 18.
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 800mp

### **ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 4.5m. Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament. 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 25 mp.

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,5 m
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.
- (c) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.00 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

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

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

#### ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

#### ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații special amenajate. Necesarul de parcaje: Conform Anexei nr.2:

**Locuințe individuale** (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: **2 locuri de parcare dintre care cel puțin unul incorporate în volumul clădirii principale sau într-un garaj.**

**Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):**

-două locuri de parcare

**Alte activități:**

- conform Anexei 2

#### ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane, parter și mansarda, parter și etaj, demisol și parter. Configurațiile permise sunt: S+P+M, S+P+E, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. 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.

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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.

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.

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

##### **POT MAXIM:**

POT maxim = 20%.

Pentru toate utilizările admise

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

##### **CUT MAXIM:**

CUT maxim = 0,40 (ADC/mp)

Pentru toate utilizările admise

Subzona de institutii si servicii publice si de interes public.

## SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

**Caracterul actual** este de terenuri cu destinatie agricole - pasuni, fanete, arabil - sau libere, situate in intravilanul municipiului.

**Caracterul propus** constă în dezvoltarea în directia zonei cu ansambluri independente, dedicate institutiilor si serviciilor publice. Include o gama larga de functiuni/institutii publice sau de interes public de anvergura mediu si mare pentru care organizarea in ansambluri unitare este necesara - centre medicale, educationale, de conferinte, de cercetare, administrative, etc.

### SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

**Servituți de utilitate publică:**

Nu e cazul.

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

## SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de invatamant, funcțiuni de sanatate si asistenta sociala.

### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- Institutii si servicii publice sau de interes public.
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de cultura
- Funcțiuni de cult
- Locuinte de serviciu permanente sau temporare, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusive angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.
- Cladiri de cazare- semi hoteliere, de apartamente, camine, internate- ale institutiilor de invatamant/cercetare cu conditia ca proprietatea si administrarea sa apartina acestora.
- Garaje/parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in parti/corpuri de cladiri, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

### ART. 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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

### ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 800mp

### ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 4.5m.

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,5 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii (H/2)

### ART. 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 6m.

### ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

### ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații special amenajate. Necesarul de parcaje: Conform Anexei nr.2

#### **Invatamant preuniversitar; asistenta sociala**

- 1 loc de parcare la 200mp AU, dar minimum 2 locuri de parcare
- parcare pentru biciclete- cate un loc la 200 mp AU.

#### **Alte activități:**

- conform Anexei 2

### ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Contextul urban propus prin PUZ-ul de fata presupune construirea unui ansamblu de locuinte individuale in regim de inaltime redus si cuprinde si constructii destinate publicului, prin urmare pentru

aceste cladiri cu caracter public vor avea inaltimea maxima la cornisa de maxim 8m, iar inaltimea totala nu va depasi 12m, respectiv un regim de inaltime de (S)+P+1E+M/R sau D+P+M/R.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), dacă infrastructura permite amplasarea cablurilor subteran. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% 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.

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.

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirea spre spațiul public nu este obligatorie. Dacă se optează pentru împrejmuirea terenurilor, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Pentru funcțiunile de învățământ, asistența socială (creșe), curțile și locurile de joacă vor fi obligatoriu împrejmuite. Pentru terenuri de sport se admite o înălțime mai mare a gardurilor de plasa (6 m).



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

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

#### POT MAXIM:

POT maxim = 60%.

Pentru toate utilizările admise

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

#### CUT MAXIM:

CUT maxim = 2,20(ADC/mp)

Pentru toate utilizările admise

## UTR S\_Va

Subzona verde- scuar, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Subzone: S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

### B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

#### Servituți de utilitate publică:

Nu este cazul.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

## ART. 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) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

## ART. 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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă 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.

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

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

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

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

Retragerea de la aliniament va fi de minim 5m.

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

Clădirile se pot retrage cu o distanță minimă de 3m fata de limitele laterale de proprietate și cu o distanță de minim 6 m fata de limita posterioara de proprietate.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD .

### ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate etc. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

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

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția autovehiculelor edilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi. Acestea se vor organiza în vecinătatea zonelor de intrare, sau în sistem privat.

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

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m, regimul de înălțime poate să fie (S/D)+P.

#### **ART. 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

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

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. 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 conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. 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 este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private

vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

**ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

CUT maxim = 0,10 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.



S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Șef proiect,

Adina SCHMIDT

Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, august 2023



Arhitect șef  
Daniel Pop

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 208/2023  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 13 PAGINI.





BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUIS	
Tip	Suprafata	Tip	Suprafata
TOTAL TERIT. PROPUIS	207.00	TOTAL TERIT. PROPUIS	207.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00	SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	106.00	SPATIUL VERDE	106.00
TOTAL TERIT. EXISTENT	170.00	TOTAL TERIT. EXISTENT	170.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00	SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	69.00	SPATIUL VERDE	69.00

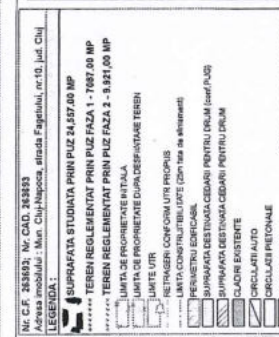
BILANT FIZIC EXISTENT		BILANT FIZIC PROPUIS	
Tip	Suprafata	Tip	Suprafata
TOTAL FIZIC PROPUIS	207.00	TOTAL FIZIC PROPUIS	207.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00	SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	106.00	SPATIUL VERDE	106.00
TOTAL FIZIC EXISTENT	170.00	TOTAL FIZIC EXISTENT	170.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00	SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	69.00	SPATIUL VERDE	69.00

BILANT FIZIC PROPUIS	
Tip	Suprafata
TOTAL FIZIC PROPUIS	207.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	106.00
TOTAL FIZIC EXISTENT	170.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	69.00

Nr. C.F. 263852; Nr. CAD. 263853  
 Adresa mobilitatii: Mm. Cluj-Napoca, strada Fagetiului, nr. 71, Cluj

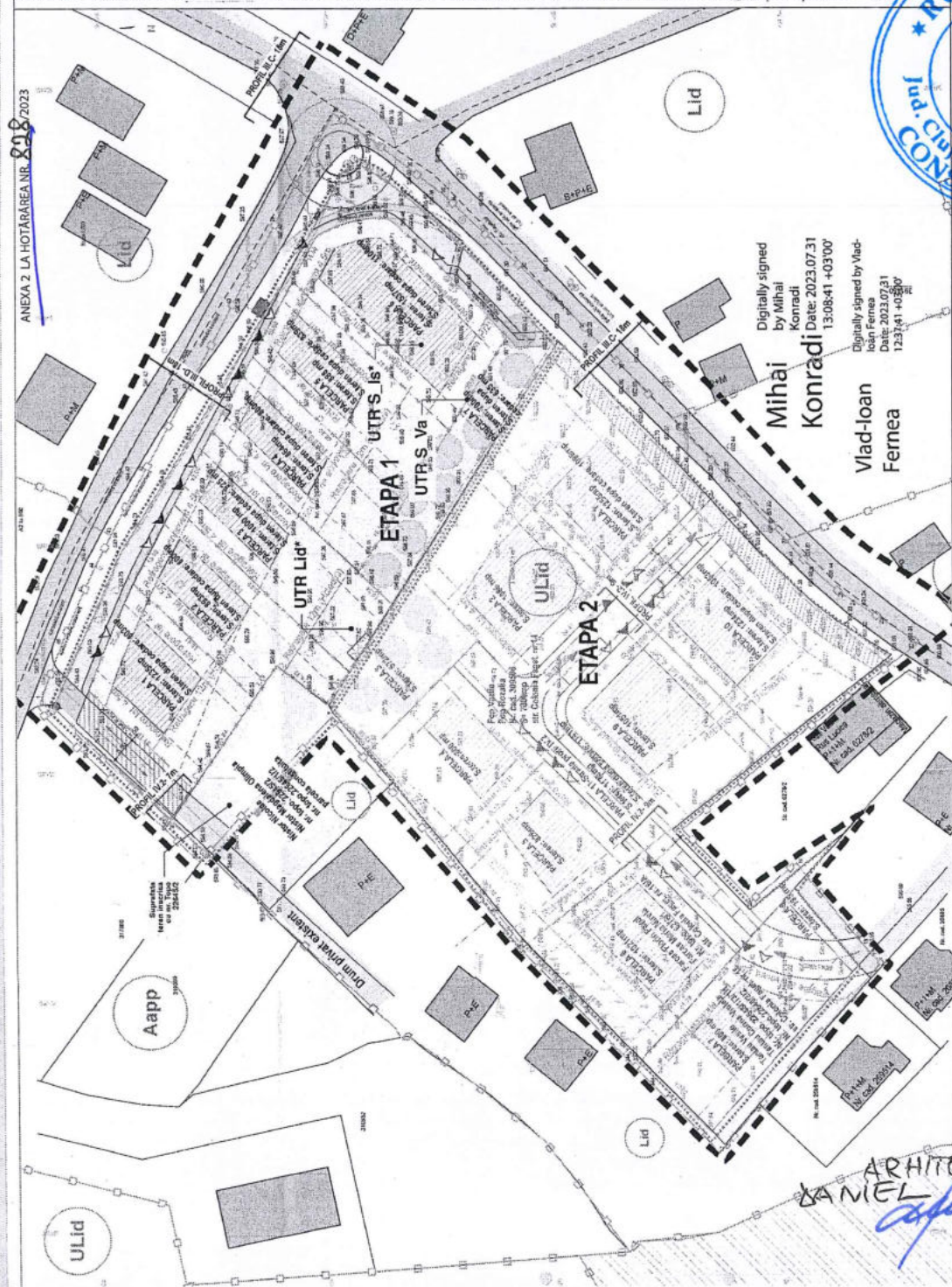
**LEGENDA:**

SUPRAFATA STUDIATA PRIN PLAZ 24.557.00 MP  
 TEREN RELEMENTAT PRIN PLAZ FAZA 1 - 7.687.00 MP  
 TEREN RELEMENTAT PRIN PLAZ FAZA 2 - 9.821.00 MP



ZONA PENTRU REZERVATIA ETAPA 1:	
Tip	Suprafata
UTR 1.0	407.00 mp
UTR 1.1	410.00 mp
UTR 1.2	410.00 mp
UTR 1.3	410.00 mp
UTR 1.4	410.00 mp
UTR 1.5	410.00 mp
UTR 1.6	410.00 mp
UTR 1.7	410.00 mp
UTR 1.8	410.00 mp
UTR 1.9	410.00 mp
UTR 1.10	410.00 mp
UTR 1.11	410.00 mp
UTR 1.12	410.00 mp
UTR 1.13	410.00 mp
UTR 1.14	410.00 mp
UTR 1.15	410.00 mp
UTR 1.16	410.00 mp
UTR 1.17	410.00 mp
UTR 1.18	410.00 mp
UTR 1.19	410.00 mp
UTR 1.20	410.00 mp
UTR 1.21	410.00 mp
UTR 1.22	410.00 mp
UTR 1.23	410.00 mp
UTR 1.24	410.00 mp
UTR 1.25	410.00 mp
UTR 1.26	410.00 mp
UTR 1.27	410.00 mp
UTR 1.28	410.00 mp
UTR 1.29	410.00 mp
UTR 1.30	410.00 mp
UTR 1.31	410.00 mp
UTR 1.32	410.00 mp
UTR 1.33	410.00 mp
UTR 1.34	410.00 mp
UTR 1.35	410.00 mp
UTR 1.36	410.00 mp
UTR 1.37	410.00 mp
UTR 1.38	410.00 mp
UTR 1.39	410.00 mp
UTR 1.40	410.00 mp
UTR 1.41	410.00 mp
UTR 1.42	410.00 mp
UTR 1.43	410.00 mp
UTR 1.44	410.00 mp
UTR 1.45	410.00 mp
UTR 1.46	410.00 mp
UTR 1.47	410.00 mp
UTR 1.48	410.00 mp
UTR 1.49	410.00 mp
UTR 1.50	410.00 mp

ZONA PENTRU REZERVATIA ETAPA 1:	
Tip	Suprafata
TOTAL TERIT. PROPUIS	207.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	106.00
TOTAL TERIT. EXISTENT	170.00
SPATIUL CONSTRUIT	101.00
SPATIUL VERDE	69.00



Digitally signed  
 by Mihai Konradi  
 Date: 2023.07.31  
 13:08:41 +03'00'

Digitally signed by Vlad-loan Fernea  
 Date: 2023.07.31  
 12:37:41 +03'00'



ARCHITECT SEF,  
 DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTARAREA NR. 818/2023

SE ATENTIONEAZAM CA PLANUL DE REGULAMENTARE A TERENULUI ESTE UN DOCUMENT DE PROIECTARE SI NU ARE VALOARE DE INDEPLINIRE A OBLIGATIILOR LEGISLATIVE SI CONTRACTUALE.

**SCHIEDT**

Cluj-Napoca, 13.08.2023

U03

Reglementari urbanistice - U03

Proiectant: Ing. Maria Schiedt  
 Desene: Ing. Maria Schiedt  
 Verificat: Ing. Maria Schiedt



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

Aprobat  
Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. IMPACT CONSTRUCT REZIDENȚIAL S.R.L. și S.C. JSH BOGRUP S.R.L.** cu sediul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, strada Petofi Sandor, nr. 2, ap.2 înregistrată sub nr. 668839 din 3.08.2022 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 12.08.2022, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**

Nr. ....<sup>193</sup>.....din <sup>25 08 2022</sup>.....

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare, Drumul Sf. Ioan – str. Colonia Făget** generat de imobilele cu nr. cad. 263693, nr. cad. 309506, nr. cad. 6278/1 ( CF nr.301399), nr. topo 22648/2/2 (CF nr. 317988), nr. topo 22648/1/3/1/1 (CF nr. 330124) cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR ULid, astfel cum apare marcat pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice-zonificare aferente PUG, delimitat de Drumul Sf.Ioan în partea de nord, str. Făgetului în partea de sud și limită UTR Lid și UTR Aapp în partea de vest.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Astfel, în etapa 1 se vor reglementa parcelele de pe frontul sudic al Drumului Sf. Ioan, iar în etapa 2 parcelele de pe frontul vestic al str. Făgetului. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

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

**2.1. existent:** conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R ULid – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

**2.2. propus:** zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, subzona verde cu acces public nelimitat, subzona de instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni de învățământ, de sănătate)

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

P.O.T. max = 20 % , C.U.T. max = 0,4;

- subzona verde cu acces public nelimitat:

P.O.T. max = 5 % , C.U.T. max = 0,1;

- subzona de instituții și servicii publice sau de interes public : P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

P.O.T. max = 60%, C.U.T. Max = 2,2



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

- servicii de interes public (educaționale, medicale), spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto se realizează din drumul Sfântul Ioan și str. Fagetului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.;

**5. Capacitățile de transport admise:**

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1784 din 6.07.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

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

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

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1784 din 6.07.2022. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

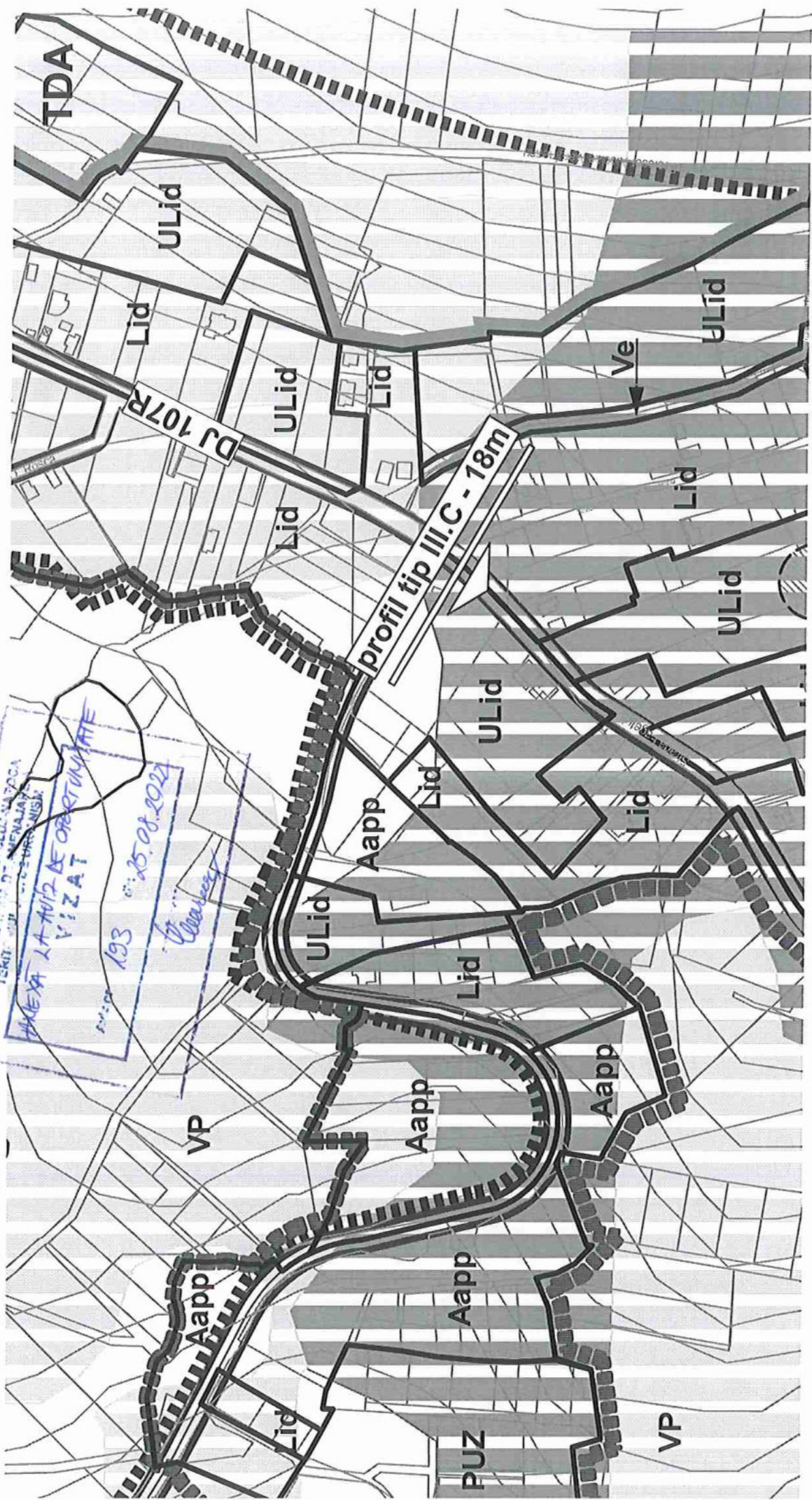
*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

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

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



FOAIA DE REȚE



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. IMPACT CONSTRUCT REZIDENȚIAL S.R.L. cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor, nr. 2A, înregistrată sub nr. 732330 din 9.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 250 AVIZ din 9.11.2022

pentru P.U.Z. de urbanizare, drumul Sf. Ioan – str. Făgetului ( etapa 1 - Colonia Făget nr. 10 prov. ) generat de imobilul cu nr. cad. 263693;

Inițiatori: S.C. IMPACT CONSTRUCT REZIDENȚIAL S.R.L.

Proiectant: S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adina Schmidt

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: Zona de studiu este UTR Ulid, astfel cum apare marcată pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – zonificare*, delimitat de drumul Sf. Ioan în partea de nord, str. Făgetului în partea de sud și limită UTR Lid și UTR Aapp în partea de vest. Prin PUZ se propune reglementarea în două etape: etapa 1 cuprinde imobilul în suprafață de 7087mp ( nr. Cad. 263693) situat pe frontul sudic al drumului Sf. Ioan și etapa 2 – restul teritoriului (9921mp) din cadrul UTR studiat.

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

Suprafața de teren reglementată în etapa 1 este încadrată conform PUG 2014 preponderent în UTR Ulid și o porțiune neglijabilă (*sub 1 mp*) în UTR Aapp.

***U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.***

- *funcțiune predominantă*: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

- *retragerea față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se 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 grădini (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei;



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

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 7.087 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 5 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid\*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S\_Is\*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va\*) și imobile aferente circulațiilor (*necesare lărgirii drumului Sf. Ioan, a străzii Făgetului și realizării unei alee de interes local cu ampriză de 7m*).

### Documentația reglementează

#### **U.T.R Lid\* Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate (parcelele 1,2,3,4,5)**

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane, (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0,4 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament:* Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 4,5 m de la aliniament. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament.
- *retragerea față de limitele laterale:* minim 4,5 m; Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m;
- *retragerea față de limitele posterioare:* clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;
- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din Drumul Sf. Ioan. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de max. 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj

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

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **U.T.R. S\_Is\* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public (parcelele 6)**

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni de învățământ, de sănătate și asistență socială
- *regim de construire:* deschis, izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- *indicii urbanistici:* P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament:* 4,5 m;
- *retragerea față de limitele laterale:* jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5m
- *retragerea față de limita posterioară :* nu e cazul;



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

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din Drumul Sf. Ioan și str. Făgetului. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de max. 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în spații special amenajate, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**U.T.R. S\_Va\* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1 ;
- *înălțimea maximă admisă* : (S/D)+P, Hcornișă = max. 5m ;
- *retragere față de aliniament*: min. 5 m ;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu o distanță minimă de 6 m față de limita posterioară de proprietate;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. 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 conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, din data de 24.10.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal ( etapa 1) și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii Drumului Sf. Ioan și străzii Făgetului (ce cuprinde inclusiv suprafața necesară amenajării unei alveole pentru stația de transport în comun la str. Făgetului) pe tronsonul adiacent P.U.Z, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi amenajată și transferată în domeniul public cu titlul gratuit ( cf. Propunerii din planșa U06- proprietatea asupra terenurilor) anterior recepției oricărei construcții.

Suprafața de teren necesară realizării aleii de interes local cu ampriză de 7m ( 5,5m carosabil + un trotuar de 1,5m) va fi dezmembrată din parcela inițială , înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzonă verde cu acces public nelimitat ( parcela 7), va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de “spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției locuințelor propuse. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).



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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.  
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1784 din 6.07.2022, emis de Primăria Cluj-Napoca.

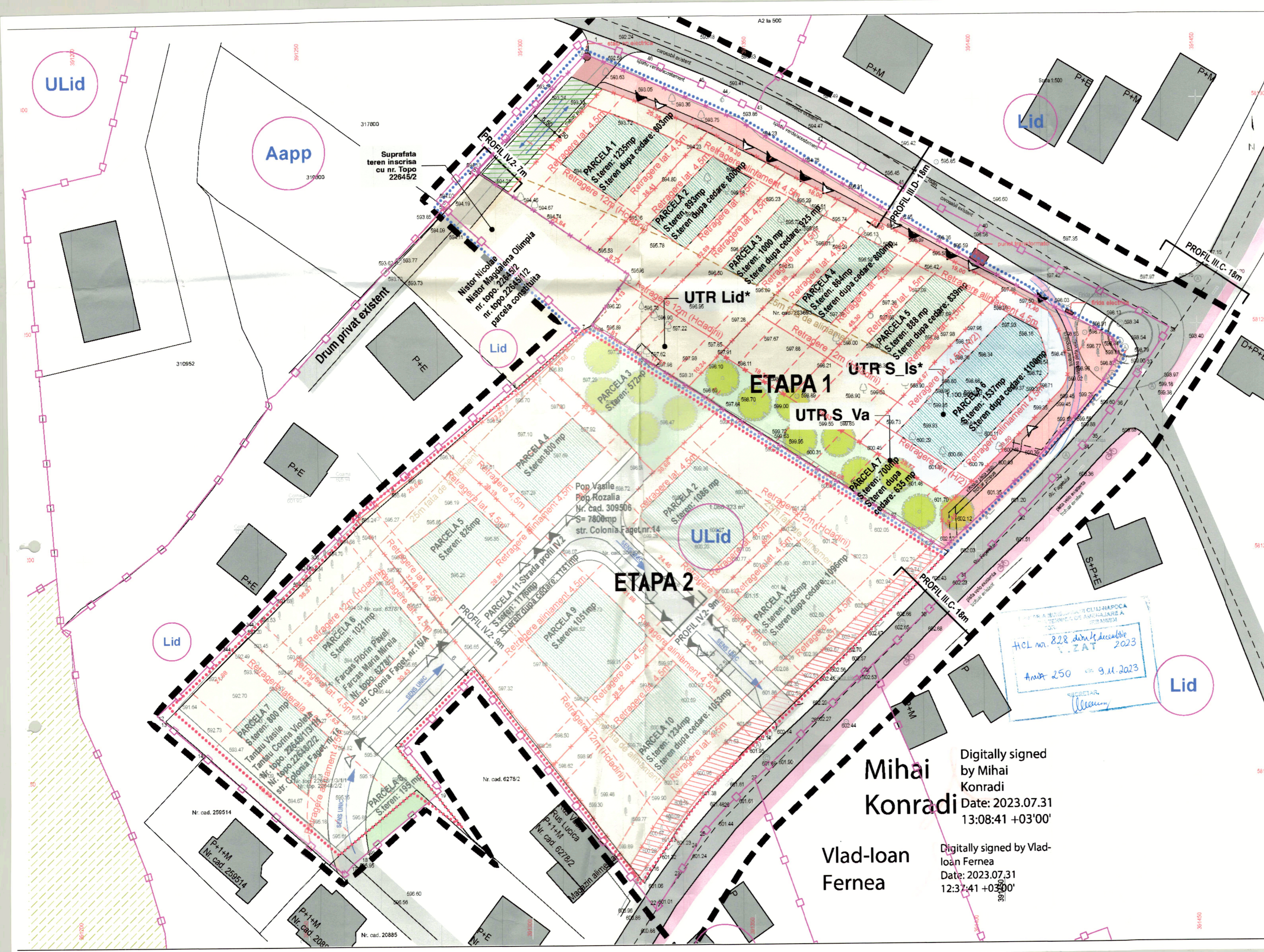
ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan  
consilier Biroul Strategii urbane

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





Nr. C.F. 263693; Nr. CAD. 263693  
 Adresa imobilului: Mun. Cluj-Napoca, strada Fagetului, nr.10, jud. Cluj

**LEGENDA:**

- SUPRAFATA STUDIATA PRIN PUZ 24,557.00 MP
- TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ FAZA 1 - 7087.00 MP
- TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ FAZA 2 - 9.921,00 MP
- LIMITA DE PROPRIETATE INITIALA
- LIMITA DE PROPRIETATE DUPA DESFIINTARE TEREN
- LIMITE UTR
- RETRAGERI CONFORM UTR PROPUIS
- LIMITA CONSTRUITIBILITATE (25m fata de aliniament)
- PERIMETRU EDIFICABIL
- SUPRAFATA DESTINATA CEDARII PENTRU DRUM (conf.PUG)
- SUPRAFATA DESTINATA CEDARII PENTRU DRUM
- CLADIRI EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII VELO
- UTR Lid\*
- UTR S\_Is\*
- UTR S\_Va
- PLANTATII SP VERDE PROPUIS
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

**ETAPA 1**

**ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTATA ETAPA 1:**

Zone functionale	existenti		propus		UTR Lid*
	mp	%	mp	%	
1.1 Zona locuinte unifamiliale	0,00	0,00	4167,00 mp	68,18%	POT max. = 20,00% CUT max = 0,40
2.1 Zona de instituti si servicii	0,00	0,00	1100,00 mp	18,00%	POT max. = 60,00% CUT max = 2,20
3.1 Zona verde	0,00	0,00	635,00 mp	10,39%	UTR S_Va POT max. = 5,00% CUT max = 0,10
4.1 Zona circulatii autopetonale	0,00	0,00	210,00 mp	3,43%	UTR Circulatii POT max. = 5,00% CUT max. = 0,10

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

	mp	%
TOTAL TEREN STUDIAT	7087,00	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	326,00	4,60
SUPRAFATA VERDE	678,00	9,54
TOTAL TEREN STUDIAT	7087,00	100,00
TEREN REZERVAT PENTRU DRUM, SENS SI STATIE BUS cf. PUG	975,00	13,75
<b>TEREN REZULTAT</b>	<b>6112,00</b>	<b>100,00</b>

**BILANT TERITORIAL UTR Lid\*:**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	4167,00	68,18
SUPRAFATA CONSTRUITA	833,40	20,00
SUPRAFATA SPATII VERZI	2500,20	60,00
SUPRAFATA SPATII MINERALE	833,40	20,00

**BILANT TERITORIAL UTR S\_Is\*:**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	1100,00	18,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	680,00	60,00
SUPRAFATA SPATII VERZI	220,00	20,00
SUPRAFATA SPATII MINERALE	220,00	20,00

**BILANT TERITORIAL UTR S\_Va:**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	635,00	10,39
SUPRAFATA CONSTRUITA	31,75	5,00
SUPRAFATA SPATII VERZI	903,25	95,00

**SUPRAFATA TEREN ALOCATA PROFIL IV.2**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	210,00	3,43

**ETAPA 2**

**PARCELAR PROPUIS**

parcela	mp	UTR
parcela 1	803,00 mp	UTR Lid*
parcela 2	800,00 mp	4167,00 mp
parcela 3	925,00 mp	
parcela 4	800,00 mp	
parcela 5	839,00 mp	
parcela 6	1100,00 mp	UTR S_Is*
parcela 7	635,00 mp	UTR S_Va
parcela 8	210,00 mp	Circulatii

**S TOTALA = 9921,00 mp**

**Parcele (LUR)**

Nr. Parcela	Coordonate jct.de contur	mp	mp	mp
1	581312 885 381316 075	3 254		
2	581310 886 381313 784	3 543		
3	581285 048 381289 092	0 819		
4	581284 413 381288 457	8 904		
5	581277 345 381281 889	0 059		
6	581277 307 381281 848	41 202		
7	581249 381 381252 143	20 106		
8	581258 519 381259 889	21 101		
9	581221 831 381278 658	12 710		
10	581214 152 381258 731	8 703		
11	581208 140 381261 115	0 200		
12	581207 884 381261 240	11 324		
13	581200 135 381253 077	3 284		
14	581197 888 381250 623	4 383		
15	581194 714 381247 750	12 913		
16	581185 780 381235 448	7 869		
17	581179 938 381232 880	17 479		
18	581167 323 381220 883	4 066		
19	581164 480 381217 871	7 445		
20	581164 281 381216 148	11 704		
21	581156 590 381228 970	38 800		
22	581152 800 381253 590	5 031		
23	581129 281 381257 313	3 844		
24	581132 130 381259 888	3 134		
25	581134 087 381262 315	20 691		
26	581147 115 381278 390	14 437		
27	581158 331 381269 300	24 548		
28	581175 230 381268 828	8 272		
29	581128 428 381323 548	7 445		
30	581123 841 381327 623	7 484		
31	581130 150 381331 850	8 855		
32	581138 459 381335 878	3 028		
33	581164 488 381337 737	8 883		
34	581145 358 381343 440	8 855		
35	581151 358 381348 878	18 358		
36	581163 958 381353 120	15 883		
37	581174 683 381374 734	17 988		
38	581158 840 381387 772	12 344		
39	581155 446 381398 787	18 340		
40	581208 073 381410 101	12 354		
41	581217 115 381418 878	8 888		
42	581223 878 381424 830	1 298		
43	581224 827 381425 213	11 127		
44	581233 417 381432 335	11 127		
45	581242 208 381439 158	8 410		
46	581249 181 381443 888	21 811		
47	581251 158 381448 121	7 142		
48	581271 430 381401 781	21 017		
49	581281 258 381383 202	20 580		
50	581290 882 381385 001	10 228		
51	581288 001 381351 640	7 163		
52	581301 158 381345 121	7 142		
53	581304 138 381338 619	12 094		
54	581308 771 381327 448	12 094		

**ETAPA 2**

**ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTATA ETAPA 2:**

Zone functionale	existenti		propus		UTR Lid*
	mp	%	mp	%	
1.1 Zona locuinte unifamiliale	0,00	0,00	7732,00 mp	81,21%	POT max. = 20,00% CUT max = 0,40
2.1 Circulatii	0,00	0,00	1022,00 mp	10,74%	UTR Circulatii POT max = 5,00% CUT max = 0,10
3.1 Zona verde	0,00	0,00	767,00 mp	8,05%	UTR S_Va POT max = 5,00% CUT max = 0,10

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

	mp	%
TOTAL TEREN STUDIAT	9921,00	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	224,00	2,26
SUPRAFATA VERDE	9697,00	97,74
TOTAL TEREN STUDIAT	9921,00	100,00

**BILANT TERITORIAL UTR Lid\*:**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	7732,00	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	15 48 40	20,00
SUPRAFATA SPATII VERZI	6185 60	80,00

**BILANT TERITORIAL UTR S\_Va:**

	mp	%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	767,00	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	38 35	5,00
SUPRAFATA SPATII VERZI	728 65	95,00

**ETAPA 2**

**PARCELAR PROPUIS**

parcela	mp	UTR
parcela 1	1096,00 mp	UTR Lid* 2181,00 mp
parcela 2	1086,00 mp	
parcela 3	572,00 mp	UTR S_Va
parcela 4	800,00 mp	
parcela 5	826,00 mp	UTR S_Is*
parcela 6	1021,00 mp	
parcela 7	800,00 mp	
parcela 8	195,00 mp	
parcela 9	1051,00 mp	UTR S_Va
parcela 10	1053,00 mp	UTR Lid* 2104,00 mp
parcela 11	1022,00 mp	Circulatii

**SC ATTELIER SCHMIDT SRL**

arh. Adina SCHMIDT  
 arh. Miha SCHMIDT  
 arh. Andra Iulia Neag

**SC IMPACT CONSTRUCT REZIDENTIAL S.R.L.**

arh. Ioan STR. IOAN STR. COLONIA FAGET-ETAPA 1

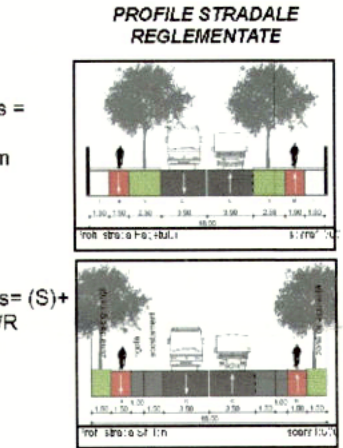
**Reglementari urbanistice - zonificare**

U03

Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2023.07.31 13:08:41 +03'00'

Digitally signed by Vlad-loan Fernea  
 Date: 2023.07.31 12:37:41 +03'00'

HCL nr. 828 din 12 decembrie 2023  
 Anexa 250 din 9.II.2023



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

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : S.C. IMPACT CONSTRUCT REZIDENȚIAL S.R.L. și S.C. JSH BOGRUP S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 732330/09.09.2022

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 - de urbanizare – Drumul Sf. Ioan - str. Făgetului (etapa 1 - Colonia Făget nr. 10 prov.)

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

- **Certificat de urbanism nr. 1784/06.07.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 193/25.08.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 250/09.11.2022**

#### **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;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 732330/09.09.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.11.2022

În data de 13.10.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – Drumul Sf. Ioan - str. Colonia Făget cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 24.10.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 01.10.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.10.2022 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.10.2022 - ora 15

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 24.10.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**

**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**

**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**