

19/22.01.2024

1-30 pag

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare,  
str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 28767/1/11.01.2024, conex cu nr. 840695/1/18.10.2023, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 28974/433/11.01.2024, conex cu nr. 840732/433/18.10.2023, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei, beneficiari: Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina, pentru un teren în suprafață măsurată de 1160 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 94 din 19.07.2021 și Avizul Arhitectului șef nr. 49 din 21.03.2023 și avizul nr. 100 din 29.06.2023 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 – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei, beneficiari: Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina, pentru un teren în suprafață de 1160 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcela cu nr. cad. 265457.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 265457 în vederea parcelării terenului (o parcelă destinată construirii și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R. Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

– *retragerea față de aliniament*: minim 5 m (față de str. Carierei și str. Eugen Ionesco);

– *retragerea față de limita laterală (sudică)*: minim 3m;

– *retragere față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

– *circulații, accese*: accesul pietonal și auto din str. Eugen Ionesco;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

• Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă sau individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

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

– *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

**U.T.R. S\_Va\* – spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

– *funcțiune predominantă*: spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, 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;

– *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;

– *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, (S)+P, Hcornișă = max. 5 m;

– *retragere față de aliniament, limite laterale și limita posterioară*: minim 3m;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția accesului 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;

– *echiparea tehnico-edilitară*: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Eugen Ionesco, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit. Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției, conform propunerii din planșa „A.05 Circulația terenurilor”.*

Conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 604914/446/29.06.2023 amenajarea noului acces auto, cu respectarea NP051/2012, se va realiza prin grija și cheltuiala investitorului prin firmă specializată, anterior recepției lucrărilor.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „A.04 Reglementări urbanistice – Zonificare” se constituie în Anexa 2 și planșa „A.05 Circulația terenurilor” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

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

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

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

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



**REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
„PUZ DE URBANIZARE str. Eugen Ionesco – str. Carierei”  
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA  
CU 2 UNITATI LOCATIVE SI SPATIU SERVICII LA PARTER  
Strada Eugen Ionesco nr. 102-104 (fost 113), mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

**UTR Liu\***

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****Caracterul actual**

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

**Caracterul propus**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică cu locuințe semicolective cu maxim două unitati locative si spatiu de servicii la parter, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZARI ADMISE**

Locuințe semicolective (familiale-cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine) și spațiu de servicii la parter.

**2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONAR**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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:

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

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în

loft

LOFTARHITECTURA SRL  
Str. Georges Clemenceau nr. 6a  
email: contact@loft.archi

partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

### 3. UTILIZARI 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 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Parcela are front la str. Eugen Ionesco și  $S_{min} = 870$  mp

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament: minim 5m (fata de strada Carierei și strada Eugen Ionesco);

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

Retragerea fata de limita laterala (sudica): minim 3m;

Retragerea fata de limita posterioara: cladirile se vor retrage cu o distanta minima de egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6m;

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

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 SI ACCESE

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Eugen Ionesco.

Se vor asigura 3 accesuri pietonale (unul pentru spațiul de servicii și câte unul pentru fiecare unitate locativa) și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 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

### 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative sau individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

două locuri de parcare.

loft



**10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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.

**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 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.

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 EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

**13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire cu excepția aleii de acces auto în parcare subterană.

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

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9



**UTR S\_va\***

Spatii verzi-scuari, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

**SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spatii verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv. Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

**B. 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.

**SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**1. UTILIZARI 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

**2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI**

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 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. UTILIZARI 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

loft

LOFTARHITECTURA SRL  
Str. Georges Clemenceau nr. 6a  
email: contact@loft.archi

parcelele adiacente.

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

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

Se va realiza conform plansei Plan reglementari.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragere fata de aliniament: minim 3m;

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

Retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: minim 3m;

#### 7. 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, pavae 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

#### 8. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

#### 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

#### 10. 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. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

*Loft*



loft

LOFTARHITECTURA SRL  
Str. Georges Clemenceau nr. 6a  
email: contact@loft.archi

#### 11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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. Fridele 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).

#### 12. SPAȚII LIBERE SI 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 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

Spatiul verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat, nu va fi împrejmuit.

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

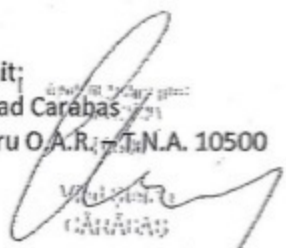
##### 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 5 %

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

CUT maxim = 0,01

Intocmit;  
Arh. Vlad Carabas  
Membru O.A.R. T.N.A. 10500



Coordonator urbanism:  
Mioara Ciorobarca  
Membru R.U.R.



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

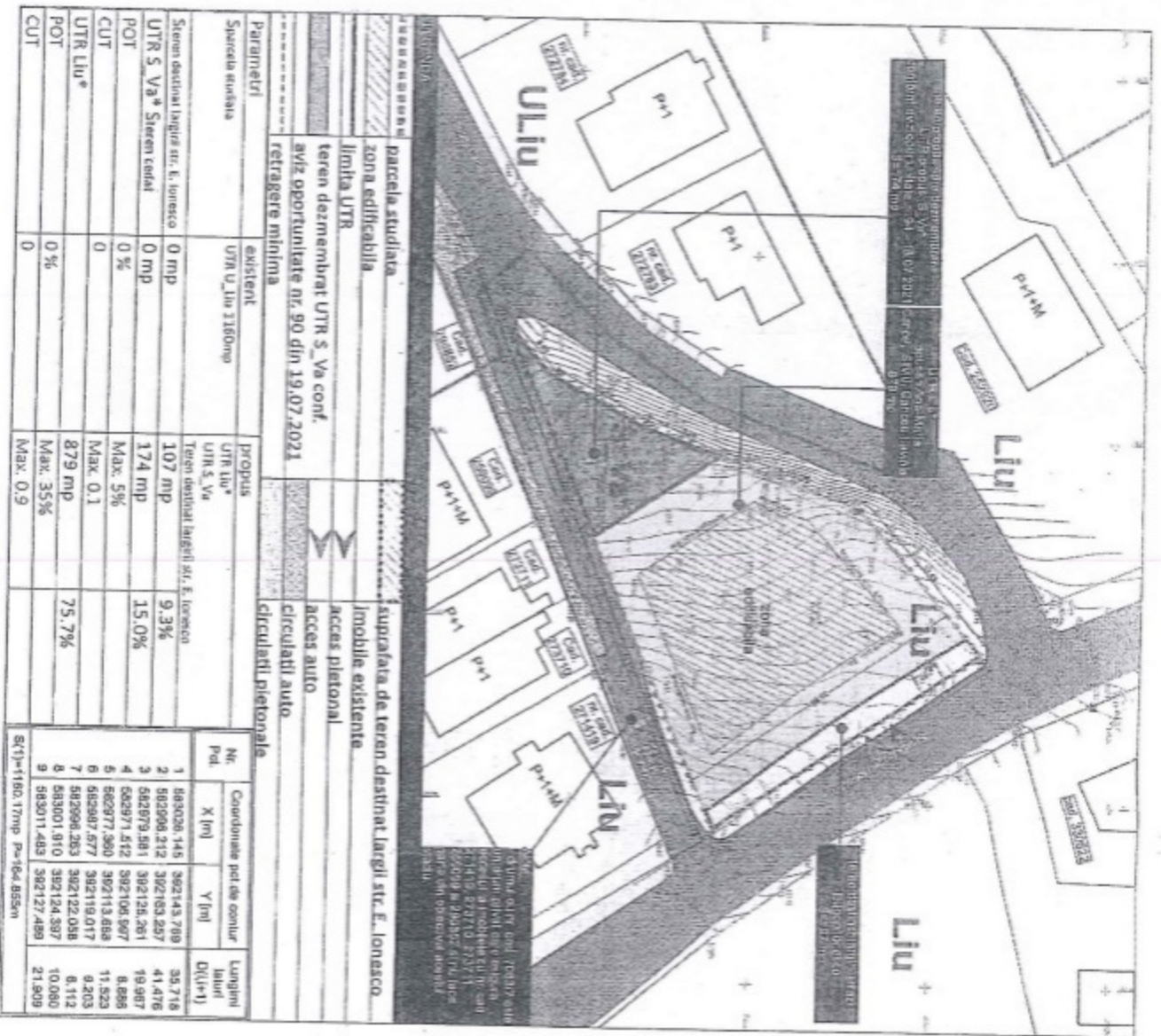
Data:  
Decembrie 2022

ARE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP



# ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



Parametri	existenta	propus	ULIU	ULIU
Sarcina rutiera	UTR_U_Liu 2180mp	UTR_Liu*	UTR_S_Va	
Sistem de drenaj langa str. E. Ionesco	0 mp	107 mp	107 mp	
UTR S_Va* Sistem total	0 mp	174 mp	15.0%	
POT	0%	Max. 5%		
UTR Liu*	0	Max. 0.1		
POT	0%	879 mp	75.7%	
CUT	0	Max. 35%		
CUT	0	Max. 0.9		

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur	Lungimi
	X [m] Y [m]	Dist. (L+1)
1	860308.145 392143.709	35.718
2	862906.212 392163.257	41.476
3	862979.581 392126.261	19.987
4	862971.512 392106.597	8.889
5	862977.580 392113.858	11.523
6	862987.577 392119.017	9.203
7	862996.253 392122.058	8.112
8	863001.910 392124.397	10.080
9	863011.483 392127.499	21.909

## PLAN URBANISTIC ZONAL

str. Eugen Ionesco

Scara

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Elaborator: S.C. LOFARHITECTURA S.R.L.  
 Adresa: str. Georges Clemenceau, nr. 6A, mun. Cluj-Napoca  
 Contact: +4074456507 / info@lofarhitectura.ro  
 Beneficiar: LAPUSAN ANA-MARIUA, CANCIU SILVIU, CANCIU LAVINIA  
 Denumire proiect: P.U.Z. - de urbanizare, str. Eugen Ionesco - str. Carierii

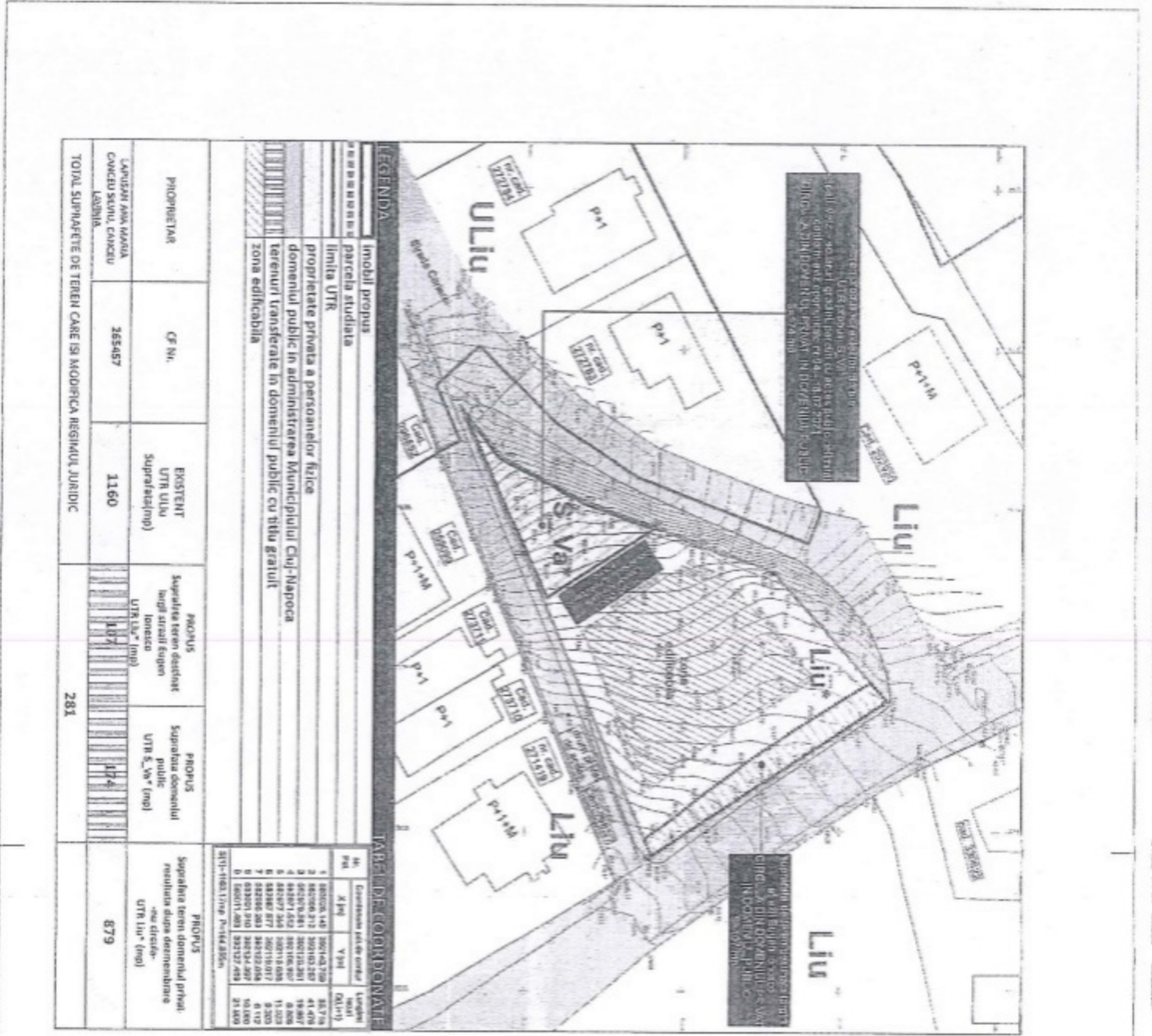
Adresa obiectivului: str. Eugen Ionesco, nr. 102-104, Cluj-Napoca  
 P.U.Z.  
 Nr. proiect: 07/2020  
 Coordonator I.L.U.L.: Arh. Mihaela COBOLARICA  
 Suf. proiect: Arh. Viad CARABAS  
 Proiectat: Arh. Viad CARABAS  
 Arh. Mihail-Andrei TALANCA  
 Arh. Dragos COBOLARICA  
 Arh. Andra PIRESURA  
 Destinatar: Arh. Mihail-Andrei TALANCA  
 Arh. Andra PIRESURA  
 Data: 30.05.2020  
 Scara: Nr. planșă

### Reglementari urbanistice - Zonificare

A.04



# ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



## PLAN URBANISTIC ZONAL

str. Eugen Ionesco

Stampila

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L.

str. Georgea Clemenceau, nr. 6A, mun. Cluj-Napoca

+4036930077 vlad.cambles@loftar.ro

Beneficiar LAPUSAN AVA-MARIA, CANCEIU SILVIU, CANCEIU LAVINIA

Denumire proiect

P.U.Z. - de urbanizare, str. Eugen Ionesco - str. Carierelor

Adresa obiectivului str. Eugen Ionesco, nr. 102-104, Cluj-Napoca

Faza proiect P.U.Z.

Nr. proiect 07/2020

Coordonator R.U.R. Arh. MIHAELA GHOBOANCA

Sef Proiect Arh. VIHAI CARABAS

Proiectant Arh. VIHAI CARABAS

Arh. Iulian-Andrei TALAUKA

Arh. Dragoș COHOANȚA

Arh. Andra PRESURU

Arh. Iulian-Andrei TALAUKA

Arh. Andra PRESURU

Data 31.09.2020

Scara 1:500

Nr. planșă

**A.05**

Proprietatea asupra terenurilor

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare,**  
**str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei**

Prin cererea nr. 475489/433/2023, Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuț și soția Canceu Lavinia-Florina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei.

Documentația a fost întocmită de S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L., la comanda beneficiarilor: Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuț și soția Canceu Lavinia-Florina, pentru un teren în suprafață de 1160 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 265457.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1160 mp, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 265457, este delimitat de strada Carierei în partea de nord-vest, strada Eugen Ionesco în partea de est și alea de interes local (aflată în proprietate privată, nr. cad. 7083/7), în partea de sud.

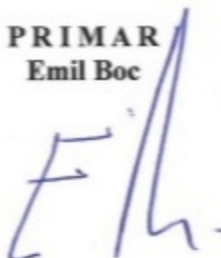
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament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

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

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

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





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

Nr. 28974/433/11.01.2024

conex cu nr. 840732/433/18.10.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare,  
str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 28767/1/11.01.2024, conex cu nr. 840695/1/18.10.2023, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 475489/433/2023, Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei.

Documentația a fost întocmită de S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L., la comanda beneficiarilor: Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina, pentru un teren în suprafață de 1160 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 265457.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1160 mp, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 265457, este delimitat de strada Carierei în partea de nord-vest, strada Eugen Ionesco în partea de est și aleea de interes local (aflată în proprietate privată, nr. cad. 7083/7), în partea de sud. Strada Eugen Ionesco (nr. topo./cad. 12844), din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1275.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. ULiu – *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, teritoriu pentru care autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 94 din 19.07.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Categoriile funcționale propuse prin Avizul de oportunitate sunt zonă de locuințe cu regim de înălțime mic și subzonă verde. Prin prezentul P.U.Z. se reglementează o parcelă (nr. cad. 265457) în suprafață de 1160 mp, aflată la intersecția străzii Eugen Ionesco cu str. Carierei, situată în partea constituită a U.T.R. ULiu (*majoritatea parcelelor de pe str. Carierei fiind construite*) U.T.R. ULiu vizează un teritoriu de ~4,6 ha, în timp ce suprafața reglementată prin prezentul P.U.Z. este de 1160 mp. Autoritatea a apreciat că pe parcela reglementată specific prin prezentul P.U.Z. nu se pretează instituirea subzonei S<sub>Is</sub>, acestea urmând să facă obiectul P.U.Z.-ului de urbanizare pentru teritoriul situat la nord de parcelele de pe str. Carierei, încadrat în același U.T.R. ULiu, aflat la faza elaborării propunerii P.U.Z., studiu inițiat în baza Avizului de oportunitate nr. 10/2022. Totodată menționăm că la distanță de aproximativ 500 m există lăcașul de cult Biserica „Soborul Maicii Domnului” care intră în categoria serviciilor de interes public.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 265457 în vederea parcelării terenului (o parcelă destinată construirii și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R. Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

– *retragerea față de aliniament*: minim 5 m (față de str. Carierei și str. Eugen Ionesco);

– *retragerea față de limita laterală (sudică)*: minim 3m;

– *retragere față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

– *circulații, accese*: accesul pietonal și auto din str. Eugen Ionesco;



- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
- Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă sau individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
  - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
  - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): două locuri de parcare;
- echipare tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

#### **U.T.R. S\_Va\* – spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- funcțiune predominantă: spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, 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;
- indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;
- înălțimea maximă admisă: (D)+P, (S)+P, Hcornișă = max. 5 m;
- retragere față de aliniament, limite laterale și limita posterioară: minim 3m;
- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția accesului 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;
- echiparea tehnico-edilitară: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 49 din 21.03.2023 și avizul nr. 100 din 29.06.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 604914/446/29.06.2023.

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Eugen Ionesco, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit. Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției, conform propunerii din planșa „A.05. Circulația terenurilor”.*

Conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 604914/446/29.06.2023 amenajarea noului acces auto, cu respectarea NP051/2012, se va realiza prin grija și cheltuiala investitorului prin firmă specializată, anterior recepției lucrărilor.

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 3 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. 2679/13.07.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

La data solicitării promovării documentației spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 2679/13.07.2020, avizele/acordurile și studiile emise în baza acestuia erau în valabilitate.

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

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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 19 octombrie 2023, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei, a fost supus consultării publice din 19 octombrie 2023 până în 3 noiembrie 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.



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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

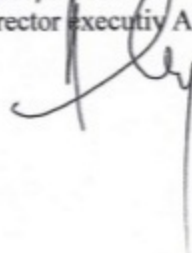


Red. 1 ex. arh. Edith Heczei



**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



12.01.2024.



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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ  
Nr. 100 din 29.06.2023

pentru modificare Aviz Arhitect Șef nr. 49 din 21.03.2023

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 49 din 21.03.2023 emis pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Eugen Ionesco nr. 102-104 – str. Carierei în sensul:

- circulații, accese: accesul pietonal și auto din str. Eugen Ionesco;

Primar,  
EMIL BOC

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei





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: +40 264 592 381; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clejbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Lăpușan Ana-Maria, cu sediul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 917640/433/2022 și a completările depuse sub nr. 20396/433/2023 și nr. 67969/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 49 AVIZ din 21.03.2023

pentru P.U.Z. – de urbanizare, str. Eugen Ionesco – str. Carierei

generat de imobilul cu nr. cad. 265457;

Inițiatori: Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina;

Proiectant: S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mioara D. Ciorobâtcă;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1160 mp, este delimitat de strada Carierei în partea de nord-vest, strada Eugen Ionesco în partea de est și alea de interes local (aflată în proprietate privată, nr. Cad. 7083/7), în partea de sud.

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

U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;
- *regim de construire:* locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;
- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterrane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferență Regulament PUG). 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;
- *indici urbanistici:* P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- *retragere față de aliniament:* min. 3 m – max. 5 m și va fi stabilită prin P.U.Z.;
- *retragere față de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita/limitele laterală/laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima/ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3 m (min. 4,5 m pentru locuințele în cascadă);
- *retragere față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6 m.

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

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 265457 în vederea parcelării terenului (o parcelă destinată construirii și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea 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

**U.T.R. Lju\*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 5 m (față de str. Carierei și str. Eugen Ionesco);

- *retragerea față de limita laterală (sudică)*: minim 3m;

- *retragere față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulații, accese*: accese pietonale din str. Eugen Ionesco și acces auto din str. Carierei;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

• Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă sau individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

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

- *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

**U.T.R. S\_Va\*** - spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, 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;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, (S)+P, Hcornișă = max. 5 m;

- *retragere față de aliniament, limite laterale și limita posterioară*: minim 3m;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția accesului 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 593631/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.10.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 10.02.2023 a modificărilor solicitate depuse sub nr. 917640/433/2022, nr. 20396/433/2023 și nr. 67969/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Eugen Ionesco, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit. Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției, conform propunerii din planșa A.05. „Circulația terenurilor”

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Moşilor 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 planşa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2679 din 13.07.2020 (prelungit până în 13.07.2023) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Arh. Andreea Muresan  
Red. 3ex. Arh. Edith Hezei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 753 2655 din 04.04.2023  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.04.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT ȘEF

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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Lăpușan Ana-Maria, cu sediul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 917640/433/2022 și a completărilor depuse sub nr. 20396/433/2023 și nr. 67969/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 49 AVIZ din 21.03.2023

pentru P.U.Z. – de urbanizare, str. Eugen Ionesco – str. Carierei

generat de imobilul cu nr. cad. 265457;

Inițiatori: Lăpușan Ana-Maria, Canceu Silviu Mateuș și soția Canceu Lavinia-Florina;

Proiectant: S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mioara D. Ciorobătcă;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1160 mp, este delimitat de strada Carierei în partea de nord-vest, strada Eugen Ionesco în partea de est și alee de interes local (aflată în proprietate privată, nr. Cad. 7083/7), în partea de sud.

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

U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;
- regim de construire: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;
- înălțimea maximă admisă: două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+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;
- indici urbanistici: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60%, C.U.T max = 0,9 ADC/mp;
- retragere față de aliniament: min. 3 m – max. 5 m și va fi stabilită prin P.U.Z.;
- retragere față de limitele laterale: în cazul construirii pe limita/limitele laterală/laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima/ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3 m (min. 4,5 m pentru locuințele în cascadă);
- retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6 m.

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

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 265457 în vederea parcelării terenului (o parcelă destinată construirii și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 7, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbestness.ro | www.visitclujnapoca.ro

**U.T.R. Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

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

– *retragerea față de aliniament*: minim 5 m (față de str. Carierei și str. Eugen Ionesco);

– *retragerea față de limita laterală (sudică)*: minim 3m;

– *retragere față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

– *circulații, accese*: accese pietonale din str. Eugen Ionesco și acces auto din str. Carierei;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

• Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă sau individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

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

– *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

**U.T.R. S\_Va\* – spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

– *funcțiune predominantă*: spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, 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;

– *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;

– *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, (S)+P, Hcornișă = max. 5 m;

– *retragere față de aliniament, limite laterale și limita posterioară*: minim 3m;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția accesului 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;

– *echiparea tehnico-edilitară*: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 593631/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.10.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 10.02.2023 a modificărilor solicitate depuse sub nr. 917640/433/2022, nr. 20396/433/2023 și nr. 67969/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Eugen Ionesco, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit. Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției, conform propunerii din planșa A.05. „Circulația terenurilor”

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Măgilor 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 și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2679 din 13.07.2020 (prelungit până în 13.07.2023) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Arh. Andreea Muresan  
Red. 3ex. Arh. Edith Hetzei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 753 2655 din 04.04.2023  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.04.23



Ca urmare a cererii adresate de Erchedi Alexandra Gabriele cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 551213 din 6.11.2020, 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 11.12.2020, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 94 din 19.07.2021

pentru elaborarea

**P.U.Z. de urbanizare, str. Eugen Ionesco – str. Carierei**  
generat de imobilele cu nr. cad. 265457, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este unitatea teritorială de referință U.T.R ULiU, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G., delimitată de strada Carierei în partea nord-vest, str. Eugen Ionesco în partea de est și drumul privat în partea de sud.

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

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULiU - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 propus: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULiU. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa, în mod obligatoriu, subzona S\_Va – subzonă verde, în zona de intersecție a strazii Carierei cu drumul privat.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- pentru zona de locuințe: P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0,9 ADC/mp  
(pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime)
- pentru subzona verde: P.O.T. max= 5%, C.U.T. max=0,1

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto la zonă se realizează din strada Carierei și strada Eugen Ionesco;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile propuse prin P.U.Z vor fi echipate edilitar și realizate de către investitori la strat de uzură, anterior emiterii autorizației de construire pe parcele.
- spații verzi organizate pe sol natural vor ocupa min.40 %;
- 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, în vederea regularizării/lărgirii circulației adiacente amplasamentului studiat



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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2679 din 13.07.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică analiza condițiilor de trafic).

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

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

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2679 din 13.07.2020 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 Ord. 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. Andreea Mureșan

red.3ex. Anamaria Ropa

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





**P.U.Z. de urbanizare – str. Eugen Ionesco - str. Carierei**

Nr. 475489/13.04.2023

(nr. cerere H.C.L.)

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

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : LĂPUȘAN ANA-MARIA, CANCEU SILVIU-MATEUȚ, CANCEU LAVINIA-FLORINA
- **Proiectant** : S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 917640/13.12.2022

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 – P.U.Z. de urbanizare – str. Eugen Ionesco - str. Carierei

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

- **Certificat de urbanism nr. 2679/13.07.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 94/19.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 49/21.03.2023 și avizul nr. 100/29.06.2023**

#### **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. 917640/13.12.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 10.11.2020 și 20.12.2022

În data de 24.08.2022 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 – str. Eugen Ionesco - str. Carierei, 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\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 26-28.08.2022

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 a 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 la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

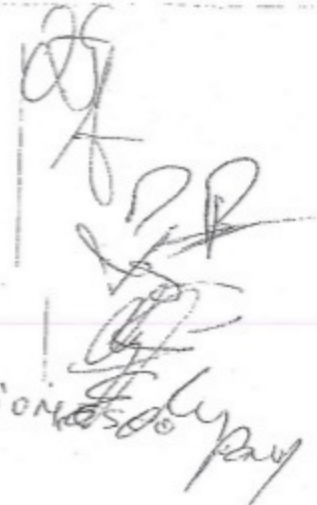
La dezbateră din 24.10.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Cărăbaș  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 717149/01.09.2022, proprietarii imobilelor de pe str. Carierei, comunică următoarele observații :

- Terenul prezintă o zonă cu risc mare/foarte mare de teren.
- Terenul este o parcelă de colț și are front atât la strada Eugen Ionesco cât și la strada Carierei, parcela tip faneată care este Zonă de siguranță/de protecție a magistrelor de gaz metan, (zona care este reglementată de Decizia ANRGN nr. 1220/07.11.2006, și actualizările ulterioare - privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale), și Reglementările Urbanistice teritoriale de referință se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare
- Este reglementat în lege că la aceste terenuri de mare risc, și care sunt Zone de siguranță/ Protecție a magistrelor de gaze naturale să nu se schimbe categoria de folosință faneată în teren destinat construirii de locuințe.
- Mai este de precizat că pe acest teren sunt și gaurile de aerisire de la Magistrala de gaz.
- Magistrala de gaz ar putea fi afectată.

- Proprietarul terenului nu are acordurile de la toti proprietarii invecinati, acorduri care sunt obligatorii conform legii, pentru schimbarea categoriei de folosinta a terenului, teren care desi este privat, este Zona de Siguranta si Protectie a Magistralei de Gaz Metan.
- Terenul este incadrat ca Zona Albastra, si care suporta un nr. limitat de locuinte, nu se poate construi la infinit in aceasta zona.

Proprietarii strazii Carierei, considera ca riscurile sunt mult prea mari, si nu sunt de acord, cu elaborarea Planului Urbanistic Zonal, pentru aceasta parcela. Doresc ca acest teren sa ramana incadrat in categoria de folosinta faneata, pentru totdeauna.

- 1) FLORIN MARCIUS
  - 2) Alinea Juciu
  - 3) MIGUEL PALDA
  - 4) TINA LAS AUGUSTIA
  - 5) CLARA CALIN IONEZ
  - 6) Edouard Daniela
  - 7) PASCULESCU DENISA EUGEN IONEL
  - 8)
  - 9)
- 

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

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

Ca răspuns la observațiile vecinilor cu domiciliul în str. Carierei, cu nr. 717149/01.09.2022, proiectantul lucrării – S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L. - arh. Vlad Cărăbaș, precizează următoarele :

1. "Terenul prezinta o zona cu risc mare/foarte mare de teren."

- Conform certificatului de urbanism cu nr. 2679 din 13.07.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca terenul se afla in zona cu risc mare/foarte mare de teren, fiind necesara expertiza geotehnica pe un teritoriu determinat de expert;
- In urma expertizei geotehnice atasata documentatiei PUZ depuse la Primaria Mun. Cluj-Napoca, s-a concluzionat ca:

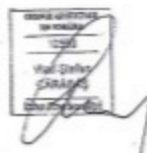
**"AMPLASAMENTUL ANALIZAT PREZINTA CONDITII GENERALE FAVORABILE PENTRU AMPLASAREA CONSTRUTIILOR DIN CATEGORIA DE IMPORTANTA REDUSA SI NORMALA, ADICA A CONSTRUCIILOR CU REGIM DE INALTIME S+P+1E+ER SI NU ESTE NECESAR STUDIUL DE STABILITATE AL PAMANTURILOR CARE ALCATUIESC STRUCTURA GEOTEHNICA A VERSANTULUI."**



2. "Terenul este o parcela de colt si are front atat la strada Eugen Ionesco cat si la strada Carierei, parcela tip faneata care este Zona de siguranta/de protectie a magistralelor de gaz metan, (zona care este reglementata de Deciziei ANRGN nr. 1220/07.11.2006, si actualizarile ulterioare – privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale), si Reglemantarile Urbanistice teritoriale de referinta se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare."
- Conform avizului favorabil Transgaz si al planului de situatie anexat al acestuia, atasate documentatiei PUZ, magistrala de gaz se afla la o distanta de 261m de cea mai apropiata limita a parcelei studiate. Astfel parcela studiate nu se afla in zona de siguranta/protectie a magistralelor de gaz metan;
  - Conform avizului de principiu Delgaz si al planului de situatie anexat al acestuia, atasate documentatiei PUZ, in zona exista doar retea stradala de gaze naturale.
3. "Este reglementat in lege ca la aceste terenuri de mare risc, si care sunt Zone de siguranta/Protectie a magistralelor de gaze naturale sa nu se schimbe categoria de folosinta faneata in teren destinat construirii de locuinte."
- Terenul nu se afla in zona de siguranta/protectie a magistralelor de gaz, iar categoria de folosinta a terenului se modifica prin autorizatia de construire.
4. "Mai este de precizat ca pe acest teren sunt si gaurile de aerisire de la Magistrala de gaz."
- In avizele eliberate de Transgaz, Delgaz si pe plansele anexa ale acestora nu sunt marcate sau mentionate obiective ale sistemului de gaz pe parcela studiate.
5. "Magistrala de gaz ar putea fi afectata."
- Asa cum am mentionat mai sus, la punctul 2, magistrala de gaz se afla la o distanta de 261m de cea mai apropiata limita a parcelei.
6. "Proprietarul terenului nu are acordurile de la toti proprietarii invecinati, acorduri care sunt obligatorii conform legii, pentru schimbarea categoriei de folosinta a terenului, teren care desi este privat, este Zona de Siguranta si Protectie a Magistralei de Gaz Metan."
- Schimbarea categoriei de folosinta a terenului se face prin autorizatie de construire. Acordul vecinilor este necesar doar in cazul propunerii unei functiuni diferite fata de cele invecinate. PUZ-ul propune locuire, la fel ca functiunea prezenta in vecinatati.
7. "Terenul este incadrat ca Zona Albastra, si care suporta un nr. limitat de locuinte, nu se poate construi la infinit in aceasta zona."
- Asa cum am explicat la punctele de mai sus, terenul nu prezinta risc geotehnic pentru functiunea propusa. Numarul de locuinte ce se pot construi intr-o zona este propus in functie de suprafata terenului si de regulamentul de urbanism al zonei respective.

Ciuj-Rapocs,  
06.09.2022

Intocmit,  
arh. Corabes Vlad



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.

Observațiile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise prin e-mail proiectantului, iar acesta, prin adresa cu nr. 729404/08.09.2022 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la observațiile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 743307/433/15.09.2022, 754252/433/21.09.2022, 754264/433/21.09.2022, 754319/433/21.09.2022, 754328/433/21.09.2022 și 754340/433/21.09.2022

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

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

**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**



**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**

