

1-24 pag.

44/15.06.2024

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
str. Făgetului nr. 10**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Făgetului nr. 10 proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 373070/1/27.03.2024. conex cu nr. 19745/1/10.01.2024. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 373213/433/27.03.2024. conex cu nr. 19862/433/10.01.2024. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare str. Făgetului nr. 10, beneficiari: Creț Claudiu, Creț Lavinia-Georgeta, Vântu Ileana, Balea Gavril, Mateș Flaviu, Mateș Diane Aurelia și Mateș Daniel, pentru o suprafață de teren de 4823 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 141 din 2.06.2020. și Avizul Arhitectului șef nr. 41 din 21.03.2023, 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, str. Făgetului nr. 10, beneficiari: Creț Claudiu, Creț Lavinia-Georgeta, Vântu Ileana, Balea Gavril, Mateș Flaviu, Mateș Diane Aurelia și Mateș Daniel pentru parcelele cu nr. cad. 350773, nr. cad. 334857 și nr. cad. 332536, aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, respectiv 5 parcele (P.1, P.3, P.4, P.5 și P.6) sunt destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o porțiune din suprafața unei parcele (P.1) și o parcelă întreagă (P.2) își mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru UTR *Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică* și o parcelă (P.7) este cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va).

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

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea admisă:*

locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat parcele de minim 350 mp;

locuințe semicolective cu două unități locative pe parcele de minim 450 mp;

- *principiu de dezvoltare al terenului:* prin PUZ se propun 5 parcele destinate construirii de locuințe.

- *regim de construire:* deschis;

- *retragerea față de aliniament:* 3 m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

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

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M. 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= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din strada Făgetului regularizată prin P.U.G. la profil tip III C - 18 m și str. Eugen Ionesco regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 16 m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Eugen Ionesco și str. Făgetului;

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, grupuri sanitare;
- înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- circulații și accese*: din str. Făgetului și str. Eugen Ionesco;
- indici urbanistici* : nu e cazul;

Se mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Vpr.

Planul de implementare al investițiilor propuse prin PUZ:

FAZA 1 – realizarea locuințelor de pe parcelele nr. 1, 3, 4 și 5.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele 1,3,4 și 5, suprafețele de teren necesare regularizării străzii Făgetului și străzii Eugen Ionesco (conform planșei „U/PUZ/05 – Proprietatea asupra terenurilor”), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de “drum”, iar până la recepția imobilelor propuse vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Făgetului.

FAZA 2 - amenajarea spațiului verde cu acces public nelimitat (S_va¹) și realizarea locuinței de pe parcela nr. 6

Anterior recepției locuinței de pe parcela nr. 6

- se va aduce la strat de uzură suprafața de teren dezmembrată în vederea regularizării străzii Eugen Ionesco și str. Făgetului,

- spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat (cu plantații, mobilier urban) în baza unui proiect de specialitate, autorizat.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U/PUZ/03 - Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa U/PUZ/05 – Proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, 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**

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se propune urbanizarea si parcelarea suprafetei totale reglementate, detinuta de beneficiari, de 4822.90 mp, in vederea construirii de locuinte unifamiliale si semicolective (2 unitati locative pe o parcela). In vederea construirii, beneficiarii trebuie sa dezmembreze suprafetele de teren necesare largirii strazilor Fagetului si Eugen Ionesco si sa le inscrie in alte Carti funciare cu destinatia de drum, astfel:

Teren rezervat pentru realizare profil str. Fagetului = 153.71 mp;

Teren rezervat pentru realizare profil str. Eugen Ionesco=13.86 mp.

In urma alipirii virtuale a parcelelor existente si stabilirea suprafetelor necesare pentru largirea strazilor Fagetului si Eugen Ionesco, terenul s-a parcelat astfel:

- Liu* – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (5 parcele), din care o parcela este partial in UTR=Liu* si partial in UTR=Vpr, astfel:
 - P1=1000.17 mp (partial Liu*, partial Vpr);
 - P3=595.80 mp;
 - P4=523.39 mp;
 - P5=451.77 mp;
 - P6=353.06 mp.
- VPr – zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica (1 parcela), astfel:
 - P2=1570.19 mp.
- S_Va – subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (1 parcela), astfel:
 - P7=160.74 mp

Investita se va putea materializa etapizat, conform plansei U/P.U.Z./07 Plan etapizare PUZ., astfel :

Faza I - realizarea locuintelor de pe parcelele nr. 1, 3, 4 si 5.

Anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru parcelele 1, 3, 4 si 5, suprafetele de teren necesare regularizarii strazii Fagetului (conform plansei U/PUZ/05-Proprietatea asupra terenurilor) vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrie in CF cu titlul de « drum », iar pana la receptia imobilelor propuse vor fi aduse la aceeasi imbracaminte rutiera cu strada Fagetului.

Faza II - amenajarea spatiului verde cu acces public nelimitat (S_Va) si realizarea locuintei de pe parcela nr. 6.

Anterior receptiei locuintei de pe parcela nr. 6 :

-se va aduce la strat de uzura suprafata de teren dezmembrata in vederea regularizarii strazii Fagetului si strazii Eugen Ionesco.

-spatiul verde cu acces public nelimitat (parcela 7) va fi amenajat (cu plantatii, mobilier urban) in baza unui proiect de specialitate, autorizat.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (5 parcele propuse, P1, P3, P4, P5, P6)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

[Signature]

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, pe parcele de min. 350 mp și Locuințe semicolective cu maximum două unități locative, pe parcela de min. 450 mp și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

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

- să se elaboreze PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

[Signature]

- (a) să aibă front la strada Fagetului și/sau la strada Eugen Ionesco.
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața pentru construcțiile unifamiliale să fie mai mare sau egală cu 350.00 mp.
- (e) suprafața pentru construcțiile semicolective să fie mai mare sau egală cu 450.00 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu min 3.00 m fata de aliniament.

Pentru toate parcelele, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

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

(a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

(b) cladirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea la cornisa a clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m - doar pentru parcela nr. 1- fata de limita cu parcela nr. 2;

(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 2,80 m.

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei (doar pentru parcela nr. 1).

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 alic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea doua accese pietonale și auto din ambele strazi (str. Fagetului și str. Eugen Ionesco). **Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.** Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

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 - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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 (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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru 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, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile și existente în zona.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT maxim = 25%

afko

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT maxim = 0,5.

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

MPr - zona verde de protecție (ata de infrastructura majora, de protecție sanitara, plantatii cu rol de stabilire a versantilor si de reconstrucție ecologica (1 parcela P2, iar P1 parțial)

Se pastreaza RLU aferent PUG in vigoare.

S. Va - subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat (1 parcela, P7)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde spatii verzi cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulative următoarele condiții:

- (a) să aibă front atât la strada Fagetului cât și la strada Eugen Ionesco.
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m
- (d) suprafața sa să fie mai mare sau egală cu 160.00 mp.

[Signature]

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet. 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 bransament 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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.
CUPRINDE UN NUMĂR DE 6 PAGINI

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina



REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Făgetului nr. 10

Prin cererea nr. 506973/433/2.05.2023. Creț Claudiu, Creț Lavinia-Georgeta, Vântu Ileana, Balea Gavril, Mateș Flaviu, Mateș Diane Aurelia și Mateș Daniel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Făgetului nr. 10.

Zona de studiu cuprinde o suprafață totală de 18157.70 mp din care prin prezentul P.U.Z. se reglementează 4823 mp. Teritoriul reglementat este delimitat de strada Eugen Ionesco în partea vestică, strada Făgetului în partea estică și limite cadastrale în partea nordică.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat parțial în *UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban* și parțial în *UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică*.

Planul urbanistic Zonal propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, respectiv 5 parcele (P.1, P.3, P.4, P.5 și P.6) sunt destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o porțiune din suprafața unei parcele (P.1) și o parcelă întreagă (P.2) își mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru *UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică* și o parcelă (P.7) este cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va).

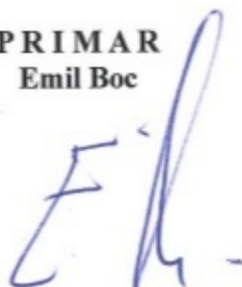
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament 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 Planul Urbanistic Zonal de urbanizare str. Făgetului nr.10.

PRIMAR
Emil Boc



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

Nr. 373213/433/27.03.2024.

conex cu nr. 19862/433/10.01.2024.

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare , str. Făgetului nr. 10**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 373070/1/27.03.2024. conex cu nr. 19745/1/10.01.2024. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 506973/433/02.05.2023. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, str. Făgetului nr.10.

Documentația a fost întocmită de S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarilor Creț Claudiu, Creț Lavinia-Georgeta, Vântu Ileana, Balea Gavril, Mateș Flaviu, Mateș Diane Aurelia și Mateș Daniel, pentru o suprafață de teren de 4823 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 350773, nr. cad. 334857 și nr. cad. 332536.

Zona de studiu cuprinde o suprafață totală de 18157.70 mp din care prin prezentul P.U.Z. se reglementează 4823 mp. Teritoriul reglementat este delimitat de strada Eugen Ionesco în partea vestică, strada Făgetului în partea estică și limite cadastrale în partea nordică.

Accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1282 și din str. Eugen Ionesco, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1275.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat parțial în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban* și parțial în UTR Vpr - *Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizului de oportunitate nr. 141 din 2.06.2020. pentru inițiere PUZ.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice 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).

Planul urbanistic Zonal propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, respectiv 5 parcele (P.1, P.3, P.4, P.5 și P.6) sunt destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o porțiune din suprafața unei parcele (P.1) și o parcelă întreagă (P.2) își mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru UTR Vpr - *Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică* și o parcelă (P.7) este cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va¹).

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- prin RLU PUZ se propune o suprafață a parcelei de min. 450 mp pentru locuință semicolectivă, în condițiile în care RLU PUG se prevede o suprafață minimă de 350 mp,
- prin RLU PUZ se propune retragerea față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă, nu mai puțin decât 6 m și retragerea garajului cu minim 6 m doar la parcela nr.1, celelalte parcele neavând limite posterioare, având deschidere la două străzi;
- prin PUZ se propune accesul carosabil cu lățime de max. 5 m și pentru o parcelă cu deschidere la două străzi se prevăd două accese pietonale și auto, în condițiile în care RLU PUG prevede de regulă, un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu lățime de 3 m;
- pentru subzona de spațiu verde cu acces public nelimitat, prin PUZ se propune o parcelă (parcela nr. 7) cu front la ambele străzi, cu lungimea frontului mai mare de 10 m și suprafață mai mare sau egală cu 160 mp, iar la articolele referitoare la înălțimea maximă admisă, condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor, indicii urbanistici, se prevede sintagma „nu este cazul” întrucât nu se

propune nici o construcție.

În C.F. nr. 350773 sunt înscrise două construcții (o locuință cu nr. cad. 350773-C1 și o anexă cu nr. cad. 350773-C2). Corpul C1 se menține și corpul C2 se propune spre desființare.

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

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea admisă:*

locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat parcele de minim 350 mp;

locuințe semicolective cu două unități locative pe parcele de minim 450 mp;

- *principiu de dezvoltare al terenului:* prin PUZ se propun 5 parcele destinate construirii de locuințe.

- *regim de construire:* deschis;

- *retragerea față de aliniament:* 3 m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

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

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

- *circulațiile și accesele:* accesul se realizează din strada Făgetului regularizată prin P.U.G. la profil tip III C - 18 m și str. Eugen Ionesco regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 16 m;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Eugen Ionesco și str. Făgetului;

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă:* spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, grupuri sanitare;

- *înălțimea maximă admisă:* nu e cazul;

- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor:* nu e cazul;

- *circulații și accese:* din str. Făgetului și str. Eugen Ionesco;

- *indici urbanistici :* nu e cazul;

Se mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Vpr.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 41 din 21.03.2023. (având la bază Certificatul de urbanism nr. 3258/22.12.2022) și Avizul nr. 478840/446/20.04.2023. al Serviciului Siguranța Circulației.

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

Planul de implementare al investițiilor propuse prin PUZ:

FAZA 1 – realizarea locuințelor de pe parcelele nr. 1, 3, 4 și 5.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele 1,3,4 și 5, suprafețele de teren necesare regularizării străzii Făgetului și străzii Eugen Ionesco (conform planșei „U/PUZ/05 – Proprietatea asupra

terenurilor”), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de “drum”, iar până la recepția imobilelor propuse vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Făgetului.

FAZA 2 - amenajarea spațiului verde cu acces public nelimitat (S_va¹) și realizarea locuinței de pe parcela nr. 6

Anterior recepției locuinței de pe parcela nr. 6

- se va aduce la strat de uzură suprafața de teren dezmembrată în vederea regularizării străzii Eugen Ionesco și str. Făgetului,
- spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat (cu plantații, mobilier urban) în baza unui proiect de specialitate, autorizat.

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

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3258 din 22.12.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 221/14.01.2020, prelungit până în data de 14.01.2023.

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 (*anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament, în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.*), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 29.01.2024, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea *P.U.Z. de urbanizare str. Făgetului nr. 10*, a fost supus consultării publice din 29.01.2024, până în 12.02.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare str. Făgetului nr. 10, 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 Gogoșan

Red. 1ex. arh. Carmen Emilia Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

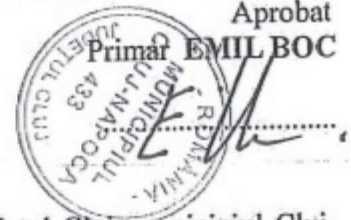
27.03.2024



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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



Aprobat

Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Creț Claudiu cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 88428/43/2020, 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 31.03.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 141 din 2.06.2020

pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare – Str. Făgetului – str. Eugen Ionesco generat de imobilele cu nr. cad. 334857, nr. cad. 336462, nr. cad. 336463, nr. cad. 332536, nr. cad. 334390 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. Uliu și U.T.R. Vpr, așa cum apare marcat pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – Unități Teritoriale de referință* aferente P.U.G, este delimitat de str. Eugen Ionesco la sud-vest, str. Făgetului la sud-est și limite cadastrale la nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat în suprafață de 5224 mp și zona de influență a acesteia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *existent*: U.T.R. Uliu - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu subzonă de servicii de interes public, subzonă verde/ cimitir.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de locuințe:
- zonă verde de protecție:
- subzonă verde/cimitir:

P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9
P.O.T max.=0%, C.U.T max= 0
P.O.T max.=5%, C.U.T max= 0,1

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

- instituții și servicii de interes public, spații verzi/cimitir;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din str. Făgetului și str. Eugen Ionesco;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile propuse prin documentația P.U.Z vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură de către investitori anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

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. studii de fundamentare.:

- conform Certificatul de urbanism nr. 221 din 14.01.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z.:

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 221 din 14.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

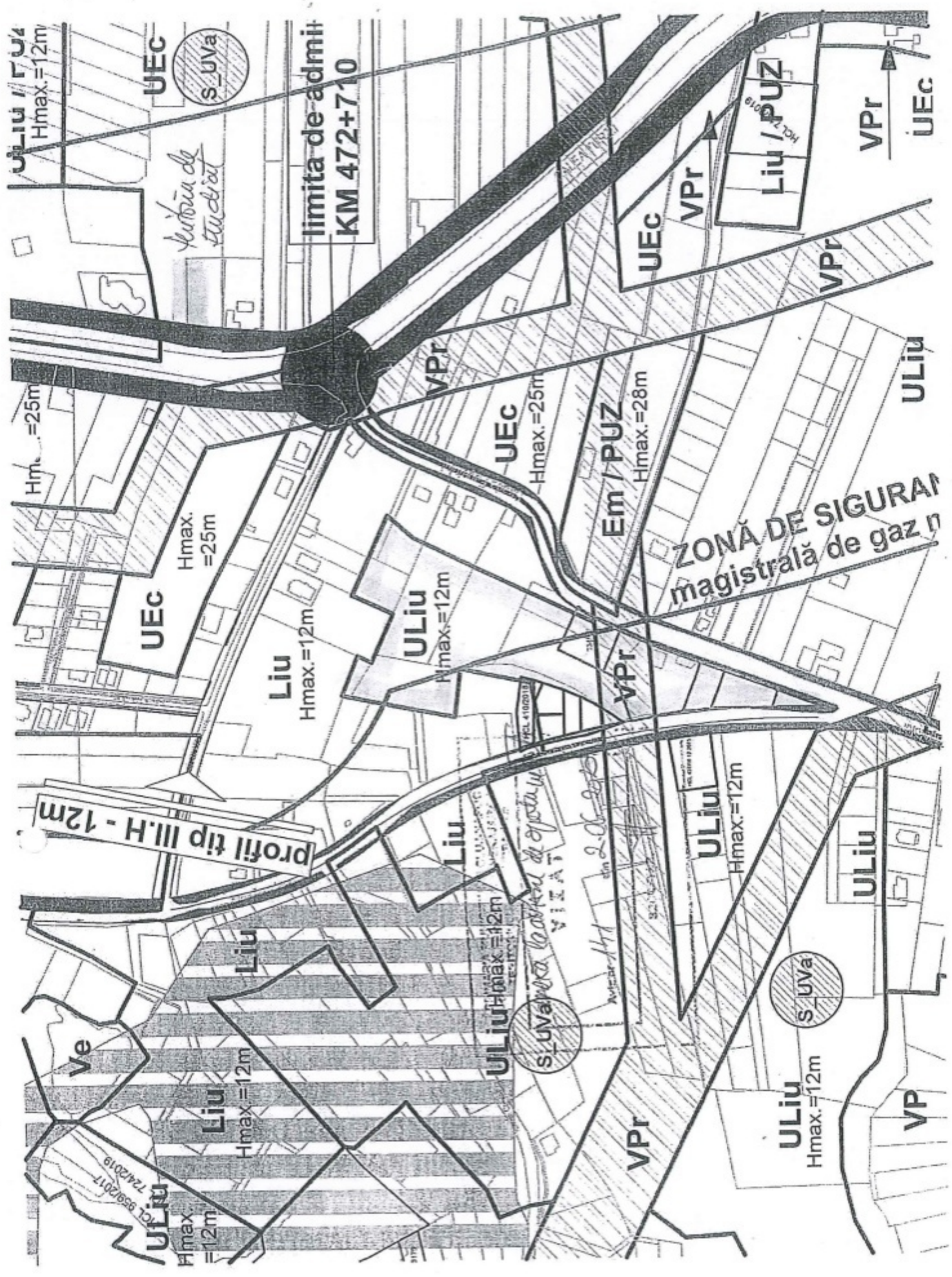
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4712258 din 04.06.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.06.20





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de CREȚ CLAUDIU cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 30050/2023, 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:

AVIZ

Nr. ...41... din 21.03.2023

pentru: P.U.Z. de urbanizare – strada Făgetului, nr.10
generat de imobilele cu nr.cad. 334857, nr. cad. 350773, nr. cad. 332536;
Inițiator: Creț Claudiu;
Proiectant general: S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Petrina;
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasamentul, în suprafață de aprox. 18157.70 mp (zona reglementată în suprafață de 4823 mp), este delimitat de strada Eugen Ionesco în partea vestică, strada Făgetului în partea estică și limite cadastrale în partea nordică.

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

UTR ULIU - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban

- funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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 (semnificațiile prescurtărilor: 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;
- indici urbanistici : POT maxim = 35% cu excepția locuințelor tip covor pt care POT maxim = 60%
CUT maxim = 0,9
- retragere față de aliniament : În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- retragere față de limitele laterale : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;
- retragere față de limitele posterioare : clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanșilor și de reconstrucție ecologică

- *funcțiune predominantă/ regim de construire:* spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc., spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare, stații de epurare a apelor uzate etc., zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate, plantații cu rol de stabilizare a versanșilor abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.;
- *înălțimea maximă admisă:* nu e cazul;
- *indici urbanistici:* nu e cazul;
- *retragere min. față de aliniament:* nu e cazul;
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* nu e cazul.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea admisă:*

locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat parcele de minim 350mp;

locuințe semicolective cu două unități locative pe parcele de minim 450mp;

- *principiu de dezvoltare al terenului:* prin PUZ se propun 5 parcele destinate construirii de locuințe.

- *regim de construire:* deschis;

- *retragerea față de aliniament:* 3 m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

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

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M,. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

- *circulațiile și accesele:* accesul se realizează din strada Făgetului regularizată prin P.U.G. la profil tip III C - 18 m și str. Eugen Ionesco regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 16 m;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Eugen Ionesco și str. Făgetului;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
-funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, grupuri sanitare;
-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;
-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
-circulații și accese: din str. Făgetului și str. Eugen Ionescu;
-indici urbanistici : nu e cazul;

Se mențin prevederile regulamentului P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Vpr.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.09.2022, și a verificării în comisia operativă a CTATU din data de 30.09.2022 a completărilor depuse, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Planul de implementare al investițiilor propuse prin PUZ:

FAZA 1 – realizarea locuințelor de pe parcelele nr. 1, 3, 4 și 5.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele 1,3,4 și 5, suprafețele de teren necesare regularizării străzii Făgetului și străzii Eugen Ionescu (conform planșei „U/PUZ/05 – Proprietatea asupra terenurilor”), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de “drum”, iar până la recepția imobilelor propuse vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Făgetului.

FAZA 2 - amenajarea spațiului verde cu acces public nelimitat (S_va¹) și realizarea locuinței de pe parcela nr.6

Anterior recepției locuinței de pe parcela nr.6

- se va aduce la strat de uzură suprafața de teren dezmembrată în vederea regularizării străzii Eugen Ionescu și str. Făgetului,
- spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat (cu plantații, mobilier urban) în baza unui proiect de specialitate, autorizat.

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 fac 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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. 3258 din 22.12.2022 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. CCE

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 749773 din 03.04.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 03.04.2023

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** : CREȚ CLAUDIU, CREȚ LAVINIA GEORGETA, BALEA GAVRIL, VÂNTU ILEANA, MATEȘ FLAVIU, MATEȘ DIANE AURELIA, MATEȘ DANIEL
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 751936/20.09.2022

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 – str. Făgetului - str. Eugen Ionesco

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

- **Certificat de urbanism nr. 3258/22.12.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 141/02.06.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 41/21.03.2023**

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.D. nr. 751936/20.09.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.02.2020

În data de 20.07.2022 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. Făgetului - str. Eugen Ionesco, 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 19.09.2022

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 24.04.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.09.2022 - 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 19.09.2022 - 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 19.09.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Iulia Ghibu.

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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 346957/18.03.2024

NOTĂ INTERNĂ
Către
Direcția Urbanism

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Făgetului nr. 10* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 29 ianuarie - 12 februarie 2024

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 29 ianuarie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa