

## **FOAIE DE TITLU**

DENUMIREA LUCRARI:

**PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE  
CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA.**

AMPLASAMENT: **str. Rarau / str. Vanatorului**

BENEFICIAR:

PETRI NICOLAE  
Cluj-Napoca

PROIECTANT:

TCR ARHITECTI SRL  
Cluj-Napoca, Str. Frunzisului NR. 34

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE:**

**VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE**

**INTRODUCERE**

**STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE**

**PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**COCLUZII**

**ANEXE**

**VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL 2: PLANUL DE ACTIUNE**

### **B. PIESE DESENATE:**

**PLANSA NR.01: INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**PLANSA NR.01': INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA**

**PLANSA NR.02: PLAN DE SITUATIE EXISTENT**

**PLANSA NR.03: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

**PLANSA NR.04: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE**

**PLANSA NR.05: TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

**PLANSA NR.06: MOBILARE URBANISTICA**

**PLANSA NR.07: INFORMAREA POPULATIEI**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

**PROIECTANT: arh. FLORIN DASCAL**

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

#### **PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE**

Strada Vanatorului – Strada Rarau  
Cluj-Napoca

Beneficiar: Petri Nicolae  
Cluj-Napoca, str. Oasului Fundatura nr.14

Proiectant general: TCR ARHITECTI SRL, Cluj-Napoca,  
Cluj-Napoca, str.Frunzisului nr. 34

Data elaborarii: aprilie 2024

### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectul principal al Planului Urbanistic Zonal il constituie propunerea de reglementare a terenurilor situate in Cluj-Napoca intre strada Rarau si strada Vanatorului identificate prin:

C.F./cad Nr. 273299 (9648 mp)  
C.F./cad Nr. 294994 (7503 mp)  
C.F. Nr. 263574 – nr.cad/topo 10217/1/1/1/2 (2064 mp)  
C.F./cad Nr. 290954 (1356 mp)  
C.F./cad Nr. 271929 ( 1003 mp)

Terenurile se incadreaza, conform PUG Cluj-Napoca in :

- UTR ULi: zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
- UTR Uli/c: zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici
- UTR Liu : locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
- UTR ZCP\_Liu: zona construita protejata locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban

Suprafata totala a terenurilor este de 21574 mp .

Prin PUZ se propune reparcelarea existenta, realizarea de drumuri de acces pentru parcelele propuse, realizarea de locuinte unifamilale dispuse pe un parcelar de tip urban si subzona verde cu acces public nelimitat.

Se propune instituirea pe parcelele studiate a **UTR Liu** si a unei subzone **S\_Va**.

Pentru operatiunile prevazute in aceasta documentatie s-a solicitat si obtinut un aviz de oportunitate premergator acestei documentatii. Aviz de oportunitate nr. 68 din 13.04.2022.

### 1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare;
- Studiile de fundamentare cu caracter analitic intocmite pentru prezenta documentatie sunt: Relatia zona-oras, Caracteristicile tesutului urban, Analiza Functionala sectoriala, Analiza conditiilor de trafic, Studiu topografic vizat de OCPI, Studiu geotehnic.

## 2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

### 2.1. Evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei.  
Zona este caracterizata de prezenta unor cladiri cu functiunea predominanta de locuire : colectiva, semicolectiva si individuala.  
La Nord se gaseste strada Vanatorului , una din strazile de unde se si propune accesul la o parte din terenurile studiate.  
La Sud se gaseste strada Rarau. Aceasta este a doua strada de unde se propune accesul la parcelele propuse prin intermediul unui drum de incinta.  
Pe parcelele studiate nu se gasesc constructii.  
Se propune reparcelarea (adica comasarea si parcelarea ulterioara), cu asigurarea accesului la fiecare parcela. O parte vor fi accesate direct din strada Vanatorului, urmand ca celelalte sa fie accesate din strada Rarau prin intermediul unui drum de incinta infundat cu ampriza de 9 metrii latime si cu posibilitatea de intoarcere in capatul acestuia.
- Potential de dezvoltare.  
Zona studiata are potentialul de dezvoltare a functiunilor prevazute in aceasta documentatie, motiv pentru care a si fost incadrata in PUG Cluj-Napoca in UTR – urile enumerate la inceputul acestei documentatii.

### 2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.  
Zona se afla situata in partea de Nord a Municipiului Cluj-Napoca intre cartierul Griua si Grigorescu, partea de nord apartinand primului cartier mentionat , iar partea de sud celui de al doilea.
- Relationarea zonei cu localitatea.  
Zona studiata se invecineaza direct cu strazile Vanatorului si Rarau, strazi de folosinta in cartierele Gruia si Grigorescu, dar cu relatii directe si apropiate cu alte strazi cu o importanta mai mare cum ar fi strada Taietura Turcului aflata in partea vestica a strazii Vanatorului si strada General Eremia Grigorescu, aflata la capatul sudic al strazii Rarau.

### 2.3. Elementele cadrului natural.

- Relieful prezinta declivitate pe directia longitudinala nord-sud inspre strada Rarau, adica o panta descrescatoare de la nord spre sud de aproximativ 62m pe o lungime de aproximativ 250 m.
- Terenul de fundare: conform studiului geologic, se va respecta adancimea de fundare prevazuta in acesta.

### 2.4. Circulatia.

La nord se gaseste strada Vanatorului , strada de unde se si propune un acces la terenurile studiate.

La sud se gaseste strada Rarau, strada de unde de asemenea se propune un acces la terenurile studiate.

La est se gaseste strada Rahovei, strada infundata in momentul de fata.

## 2.5. Ocuparea terenurilor.

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Parcelele studiate si reglementate sunt libere de functiuni.

Zona studiata este caracterizata de prezenta predominanta a imobilelor cu functiunea de locuire. Locuirea este prezenta atat in imobile vechi de tip rural sau periferic, cat si in imobile sau ansambluri de locuinte colective, semicolective si unifamiliale.

La nord si la sud de parcelele studiate se gasesc imobile noi de locuinte semicolective si individuale , atat pe strada Vanatorului cat si pe strada Rarau si implicit pe strada Eremia Grigorescu, aflata la aproximativ 100 metri de amplasamentul studiat.

- Relationari intre functiuni.  
Pe terenurile reglementate nu exista nici o functiune.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: nu exista imobile construite pe parcelele studiate.
- Aspecte calitative ale fondului construit: nu este cazul, parcelele studiate fiind neconstruite.
- Asigurarea cu servicii a zonei.  
Pe o raza de 1000 metri exista toate dotarile necesare unei zone complet echipate, adica:

- Scoala gimnaziala / Liceul Teoretic Onisifor Ghibu – la o distanta de aprox 500 m.
- Scoala speciala pentru Deficienti de Auz nr.2 – la o distanta de aprox 700 m
- Liceul Teologic Baptist Emanuel – la o distanta de aprox 900 m.
- Gradinita Patricia – la o distanta de aprox 650 m.
- Gradinita Bambi 1 – la o distanta de aprox 700 m.
- Gradinita Integrio Kids – la o distanta de aprox 650 m.
- Gradinita Stejarul Pitic – la o distanta de aprox 700 m.
- Gradinita Camigo – la o distanta de aprox 950 m.
- Gradinita Licurici 2 – la o distanta de aprox 600 m.
- Gradinita Parfum de tei – la o distanta de aprox 600 m.
- Statie de transport in comun-pe strazil Alexandru Vlahuta, Romulus Vuia, Gruia si strada Vanatorului.
- Dotari de sanatate- cabinete medicale, policlinica, farmacii
- Dotari comerciale (alimentatie publica – magazine de cartier, restaurant si cafenea).
- Dotari de turism – cazare .
- Dotari de loisir – Parcul Etnografic Romulus Vuia – la o distanta de aprox 600 m de zona studiata.

- Asigurarea cu spatii verzi: nu exista spatii verzi special amenajate in interiorul sau in vecinatatea parcelei, panta sau declivitatea terenurilor fiind un factor important in amenajarea unor astfel de zone, facandu-le greu accesibile si racordabile la circulatiile din zona.

- Existenta unor riscuri naturale: lucrarile vor respecta cerintele si solutiile prevazute in studiile de specialitate.
- Principalele disfunctionalitati: parcelele existente au o geometrie necorespunzatoare sau nu sunt accesibile.

#### 2.6. Echipare edilitara.

Strazile care flancheaza la nord si sud terenurile studiate sunt echipate complet din punct de vedere edilitar.

2.7. Probleme de mediu: nu exista probleme deosebite de mediu in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei: conform rezultatelor procedurii de consultare a populatiei.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La baza documentatiei stau urmatoarele studii de fundamentare:

1. Relatia zona-oras
2. Analiza functionala sectoriala
3. Caracteristicile tesutului urban
4. Analiza conditiilor de circulatie
5. Studiu geotehnic
6. Documentatie topografica

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice parcelele studiate si reglementate au acces din strada Vanatorului si din strada Rarau si o panta de aproximativ 62 m care descreste de la nord la sud.

Datele geologice si ale terenului de fundare sunt prezentate in Studiul geotehnic anexat.

#### 3.2. Prevederi ale PUG.

Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca incadreaza parcelele studiate in Unitatea teritoriala de referinta (conform Plansei nr. U 02):

- UTR ULiu – Zona de urbanizare : Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban ( 12589 mp)
- UTR Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (1060 mp)
- UTR ULi/c - Zona de urbanizare : Locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici (7800 mp)
- UTR ZCP\_Liu – Zona construita protejata : Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. (125 mp)

In urma studiului efectuat prin aceasta documentatie se propune reparcelarea existenta si instituirea **UTR Liu** si a unei subzone **S\_Va** in partea de sud a amplasamentului.

Operatiunile propuse sunt ilustrate in Plansa nr. U03 – Reglementari Urbanistice.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural.

In urma interventiilor prevazute prin aceasta documentatie se propune imbunatatirea(realizarea) amenajarilor exterioare pe parcelele studiate si racordarea lor la caile de acces propuse si prezente in zona.

### 3.4. Modernizarea circulatiei.

Accesul la ansamblul propus se va face :

- direct din strada Vanatorului pentru parcelele propuse in partea de nord a amplasamentului.

- prin intermediul unei alei/drum de incinta din strada Rarau, pentru celelalte parcele propuse pe terenurile studiat . Aleea de incinta prevazuta are ampriza de 9 metrii, cu trotuare pietonale de 1.5 m pe ambele parti si cale de rulare auto de 6 metrii, cu sens dublu, este prevazute cu loc de intoarcere in partea lor terminala, care va deservii atat autoturismele cat si masinile de pompieri, ambulanta sau salubritate. S alee/drum incinta = 4450 mp.

S-a optat pentru realizarea unui drum infundat deoarece topografia terenului nu permite realizarea unei bucle de intoarcere sau a unei legaturi directe cu strada Vanatorului care sa corespunda din punct de vedere al declivitati pantelor cu normelor in vigoare privind pantele maxime ale cailor de rulare pentru autoturisme.

La est de amplasamentul studiat se gaseste strada Rahovei, strada infundata in momentul de fata. Propunerea urbanistica permite in viitor prelungirea acestei strazi si legarea ei de dezvoltarea propusa prin aceasta documentatie si de dezvoltarea propusa la vest de terenurile studiate, documentatie cu Aviz. de Oportunitate nr. 100 / 20.07.2021.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelor.

Se propune cedarea unei portiuni din terenurile studiate in partea de nord, pentru reglementarea / modernizarea strazii Vanatorului. S = 310 mp.

### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

#### 3.5.1. Zonificare functionala propusa

##### **UTR Liu**

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

Se propune un numar de 26 de parcele destinate locuirii unifamiliale.

##### **S\_Va**

Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

#### 3.5.2. Reglementari:

Se reglementeaza doar incadrarea in Unitatile teritoriale de referinta aferente PUG actual, reparcelare si drumurile interioare.

Reglementarile pentru parcele vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.

#### 3.5.3. Bilant teritorial / Indici urbanistici

<b>BILANT TERITORIAL -UTR</b>				
<b>UTR</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	mp	%	mp	%
Steren	21574	100	21574	100
UTR ULiu	12589	58.35	0	0
UTR Liu	1060	4.90	21144	98
S_Va	0	0	430	2
UTR ULI/c	7800	36.15	0	0
UTR ZCP_Liu	125	0.60	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>21574</b>	<b>100</b>	<b>21574</b>	<b>100</b>

<b>BILANT TERITORIAL – ZONE FUNCTIONALE</b>				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>UTR Liu – general/total</b>				
S teren	1060	100	21144	100
S teren cedata pentru reglementare str. Vanatorului	0	0	310	1.45
Alei, drum incinta public	0	0	4450	21.05
Platforme, amenajari/posibilitate legeturi – prelungiri cu circ.existente/viitoare in zona studiata	0	0	642	3.05
<b>S</b> parcele destinate locuirii	0	0	<b>15742</b>	<b>74.45</b>
<b>UTR Liu – parcele locuire</b>				
S teren	0	0	15742	100
S construabila	0	0	5510	35
Alei, platforme	0	0	3935	25
Sp. verzi amenajate	0	0	6297	40
<b>S_Va</b>				
S teren	0	0	430	100
S construabila	0	0	21.5	5
Alei, platforme	0	0	21.5	5
Sp. verzi amenajate	0	0	387	90
<b>INDICI URBANISTICI-propusi</b>				
<b>UTR Liu</b>	POT		35 %	
	CUT		0.9	
<b>S_Va</b>	POT		5 %	
	CUT		0.1	

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.
- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Gospodarie comunala: evacuarea deseurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona.



### 3.7. Protectia mediului.

- Diminuarea surselor de poluare: in zona nu exista surse de poluare; constructiile propuse nu cuprind functiuni care polueaza.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: se vor respecta conditiile si recomandarile tehnice prevazute in studiile de specialitate.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa in retea de canalizare a orasului.
- Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidari de maluri (nu este cazul).
- Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica: nu exista in zona.

## 4. CONCLUZII

Prin prezenta solicitare beneficiarii respecta intocmai prevederile PUG.

Documentatia propune reglementarea unei zone ramasa neurbanizata, inconjurata de functiunea de locuire.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privati.

Consecintele economice: se va crea o investitie care va contribui la bugetul local precum si locuri de munca noi.

## 5. ANEXE

Avize

Extrase de carte funciara:

C.F./cad Nr. 273299 (9648 mp)

C.F./cad Nr. 294994 (7503 mp)

C.F. Nr. 263574 – nr.cad/topo 10217/1/1/1/2 (2064 mp)

C.F./cad Nr. 290954 (1356 mp)

C.F./cad Nr. 271929 ( 1003 mp)



Intocmit

arh. Dascal Florin

## VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### UTR – Liu

#### Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Art.1. Utilizări admise:

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

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 350 mp; front min.=12 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (alee / strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu cel puțin 3.00 m la nivelul accesului in imobil.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

- fata de limitele laterale cladirile se vor retrage cu minim 3.00 m  
- fata de limita posterioara cladirile se retrage cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu cu mai puțin de 6.00 m  
-garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

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

Art.7. Circulații și accese auto pietonale:

- un acces pietonal și un acces carosabil din caile de circulație publică, pentru locuintele individuale.
- unul sau doua un accese pietonale și unul sau doua accese carosabile din caile de circulație publică, pentru locuintele semicolective cu doua unitati locative.

Art.8. Staționarea și parcare a autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesar de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă 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 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. (Înălțimile se vor considera de la cota terenului amenajat)

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, plache din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale

. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.12. Spații verzi: min 40% din suprafața totală

Art.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 100 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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =35%; CUTmaxim = 0.9

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

---

## **S\_Va**

### **Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**

Art.1. Utilizări admise:

Plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; sisteme de iluminat, post trafo.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor.

Conform situației existente.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament.

Retragere de minim 3 m.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei.  
Retragere de minim 5 m.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.  
Minimum 5 m.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale.  
Alei pietonale. Acces auto pentru intretinerea spatiilor verzi.

Art.8. Staționarea și parcare a autovehiculelor.  
Nu este cazul

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor.  
Parter.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:  
Minimalist.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de rețele edilitare.

Art.12. Spații verzi: min 90% din suprafața totala

Art.13. Împrejmuiri  
Împrejmuirile sunt optionale; cele care vor fi realizate si vor fi orientate spre spațiul public vor fi realizate prin sisteme de garduri vii.  
Împrejmuirile spre parcelele vecine proprietati private vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =5%; CUTmaxim = 0,1

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.



Intocmit

arh. Dascal Florin

**VOLUMUL 3**  
**PLAN DE ACTIUNE**  
IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

**1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

**PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE**

Strada Vanatorului – Strada Rarau  
Cluj-Napoca

Beneficiar: Petri Nicolae  
Cluj-Napoca, str. Oasului Fundatura nr.14

Proiectant general: TCR ARHITECTI SRL, Cluj-Napoca,  
Cluj-Napoca, str.Frunzisului nr. 34

Data elaborarii: aprilie 2024

**2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

2.a. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. -realizarea drumului de incinta si a zidurilor de sprijin necesare acestuia
- II. -construcții noi:Imobile de locuinte
- III. -amenajarea acceselor pe parcela
- IV. -amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- V. -racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă.

2.b. Obținere Autorizație de Construcție pentru Imobil de locuinte semicolective cu doua unitati locative.

2.c. Începerea lucrărilor de construire a imobilelor de locuinte

2.d. Încheierea lucrărilor de comnstruire

2.e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară.

**3. CATEGORII DE COSTURI**

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor. Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Intocmit  
arh. Dascal Florin

