

1-39 p.

29/16.06.2021

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare – str. Moș Ion Roată – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 350228/09.06.2021 conex cu nr. 152591/03.03.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 350831/10.06.2021 conex cu nr. 152594/03.03.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată, beneficiare: Realtopfarma S.A., Merlin Construcții S.R.L., S.D.C. Imobiliare S.R.L. și S.C. Chester Group Investments S.R.L;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 92 din 1.04.2020, Avizul arhitectului șef nr. 7 din 14.01.2021 și nr. 32 din 03.03.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Vâzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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;

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 Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare – str. Moș Ion Roată; beneficiare: Realtopfarma S.A., Merlin Construcții S.R.L., SDC Imobiliare S.R.L. și S.C. Chester Group Investments S.R.L., cu regulamentul aferent acestuia, după cum urmează:

În vederea urbanizării teritoriului s-a întocmit un plan director (masterplan) pentru teritoriul încadrat în U.T.R. ULc/PUZ, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea circulației și delimitarea și etapizarea procesului de urbanizare. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investiției va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific în etapa 1 prin prezentul P.U.Z. cuprinde o suprafață de 4.6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. cad. 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Prin P.U.Z. etapa 1 se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

-funcțiune predominantă: Locuințe colective;

- utilizări admise cu condiționări: funcțiuni terțiare (comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – cf. Anexei 1 la Regulament PUG, amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate), funcțiuni de turism (hotel de apartamente);

- *principiul de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de plan parcelar și regulament local de urbanism;

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1 astfel:

- P1 – parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal;
- P2 – parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal;
- P3 – parcelă cu restricție de construire MAPN;
- P4 – subzonă S\_Va din cadrul UTR Lc1;
- P5 – subzona S\_Is1 din cadrul UTR Lc1;
- P6, P7, P8, P9 – parcele cu destinație de drum.

Parcela P2 poate fi utilizată neparcelat sau parcelat, caz în care parcelele rezultate trebuie să aibă front la stradă și suprafață mai mare de 3000 mp.

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului, (1-3)S+P+11E+R;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,65 – la nivelul ansamblului;

- *retragere minimă față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

Pentru parcela (P1): Retragerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2): Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5 m față de limitele de proprietate și minim 15 m între ele.

- *circulațiile și accese*: din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 21 m (“drum colector principal”) și 14 m (“drum 1 secundar”), conform planșei U04 – Plan Reglementări Urbanistice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanță de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționarea pe termen scurt. Necesarul calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

### **U.T.R. S\_Is1 - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate**

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ și sănătate;

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane respectiv (S)+P+E+R; (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, în

punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accese*: din strada propusă prin P.U.Z. cu ampriza de 14 m ("drum 1 secundar");

- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei – locurile de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG. Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100 m față de amplasament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

#### **U.T.R. S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.**

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

- *înălțimea maximă admisă*: max. 12 m și respectiv (D)+P+E;

- *condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*: clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5 m față de aliniament, limitele laterale și posterioară;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

- *circulații și accese*: din str. Moș Ion Roată;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

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

Toate străzile reglementate prin prezentul P.U.Z. vor avea acces public nelimitat.

Conform propunerii din planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor, suprafața de teren de 2000 mp, încadrată în UTR S\_Is1, este propusă pentru trecere în domeniul public. Clădirea cu destinația de "creșă/grădiniță" cu parcela aferentă acesteia (UTR S\_Is1) va trece în proprietate publică cu titlu gratuit anterior recepției oricărei alte construcții propuse în PUZ.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va), în suprafață de ~ 2600 mp, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimului imobil construit.

Străzile noi propuse prin P.U.Z, cu ampriză de 21 m, respectiv 14 m, vor fi realizate la strat de piatră cilindrată, pe tronsonul aferent PUZ, anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblul propus, iar până în 1.09.2022, dar nu mai târziu de recepția primului imobil din ansamblu, vor fi echipate edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și aduse la strat de uzură. De-a lungul acestora vor fi prevăzute plantații de aliniament (arbori

cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Anterior recepției primului imobil din P.U.Z., se vor implementa, prin grija și cheltuiala investitorului, optimizările solicitate prin avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 530126/446/2.10.2020 emis pentru P.U.Z., în baza unor proiecte de specialitate, respectiv:

- reconfigurarea / lărgirea sensului giratoriu Meșterul Manole-Calea Someșeni prin lărgire la 2 benzi a căii inelare și realizare bretea de dreapta liberă de pe Meșterul Manole spre Calea Someșeni;

- realizare sens giratoriu nou pe Calea Someșeni la intersecție cu Moș Ion Roată.

La faza D.T.A.C. se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa U04 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, planșa U-03- Plan general de amplasare - Masterplan se constituie în Anexa 4 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

Art.4- 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**

Nr. .... din .....  
(Hotărârea a fost adoptată cu ..... voturi)

h



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL0130120280602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

Pag  
| 15

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Mos Ion Roata, FN

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei PUZ de urbanizare „Dealul Borzas” Construire ansamblu rezidential – Etapa 1, in Consiliul Local Cluj-Napoca, in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat in cadrul UTR ULC.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studziata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG - ului municipiului Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

**2. Baza legala a elaborarii.** Documentatia PUZ si Regulamentul Local de Urbanism au fost intocmite in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000.

Alte documete legislative care au stat la baza intocmirii prezentului PUZ si RLU:

- Legea nr. 50/1991, completata si modificata, privind autorizarea executarii constructiilor
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata)
- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- studiu geotehnic, baza cadastrala si topografica, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei conform Avizului de Oportunitate.

**3. Domeniul de aplicare.** Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice si construirii, in scris in CF cu nr cadastral 339320, 300863 (parțial), 300879 (drum colector principal) - parțial si 300880 (drum acces1 secundar), avand in total o suprafata de 46.030 mp.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiate pe plansele care fac parte din acest PUZ. Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente;

UTR S\_Is - subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, respectiv o cladire cu functiune de sanatate si asistenta sociala si invatamant, cu destinatia de cresa/gradinita;

UTR S\_Va – subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat.

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.** Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau utilizarea de substante poluante.

Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice si deversarea lor in reseaua de canalizare, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe toata durata de functionare a acestora.

Se vor lua toate masurile necesare pentru evitarea poluarii factorilor de mediu sau prejudicierea starii de sanatate sau confort a populatiei din zona.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.** Pentru siguranta constructiilor si a utilizatorilor acestora se vor respecta la proiectare, executie si exploatare normativele si legislatia in vigoare in domeniu.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cele prevazute in PUZ si RLU.

**6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.** Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul anterior cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Vehiculele vor stationa numai in spatiile amenajate in acest scop.

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona sau in curs de avizare/executie.

**9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea prevederilor din regulamentul local de urbanism.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.** Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 11. Unitati si subunitati functionale

##### 11.1 Unitati studiate:

UTR U1c – Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

##### 11.2 Unitati reglementate prin prezentul regulament:

Proiect nr. 4 / 2020

PUZ de Urbanizare "Dealul Borzas" Construire ansamblu rezidential - Etapa 1  
Str. Mos Ion Roata , F.N. , mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



Str. Observator , nr. 15 , ap. 23  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202880602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



**UTR Lc1** – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

**UTR S\_Va** - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

**UTR S\_Is** - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

##### **Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente**

Pag  
117

##### **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

###### **Caracterul actual**

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

###### **Caracterul propus**

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

##### **A. CONDITIONARI PRIMARE**

Prin PUZ de urbanizare, se propune reglementarea unei etapizari a realizarii investitiilor, cu o dezvoltare coerenta.

Se va respecta interdictia de construire pentru imobile de locuit in zona de siguranta M.Ap.N. Pe aceasta zona, se pot amplasa tehnico-edilitare. Sunt permise in aceasta zona elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, drumuri sau constructii de alta natura doar pe baza avizului M.Ap.N. la faza D.T.A.C.

##### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII**

Se vor dezmembra suprafete de teren in vederea largirii si modernizarii strazii Mos Ion Roata, si se va ceda cu titlu gratuit (donatie) catre Primaria municipiului Cluj-Napoca o parcela de 2000 mp, in vederea construirii unei crese/gradinite.

##### **C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL0130120280602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

## SECȚIUNEA 2 . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pag  
| 18

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### Locuințe colective

#### Drumuri

#### Dotări sportive- terenuri sportive, locuri de joacă, scuaruri, filigorii

S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

S\_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Funcțiuni terțiare** – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidențelor – să nu existe accesese înspre aceste spații.

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.

**Funcțiuni de turism** (hotel de apartamente) cu condiția să fie asigurat un număr de locuri de parcare de minim 50% x nr. camere, iar hotelul de apartamente sa nu depaseasca 25% din suprafata construita totala desfasurata a ansamblului propus in UTR Lc1 ( funcțiunea de locuire este predominanta in LC1).

**Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare**, cu condiția să deservească exclusiv zona studiată prin PUZ de urbanizare, 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

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.





Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Construcții provizorii de orice natură.

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

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

Pag  
| 19

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

Parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) are front la stradă;
- (b) suprafața este mai mare de 3000 mp.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1 astfel:

- P1- parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal
- P2- parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal
- P3- parcelă cu restricție de construire MApN
- P4 –subzona S\_Va din cadrul UTR Lc1
- P5 – subzona S\_Is1 din cadrul UTR Lc1
- P6, P7, P8, P9 - parcele cu destinație de "drum"

Parcelele pot fi reparcelate sau comasate, caz în care parcelele rezultate trebuie să îndeplinească condițiile mai sus menționate, respectiv să aibă front la stradă și suprafața mai de 3000mp.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 5 m.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

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

Pentru parcela (P1):

Retragerea față de o limită laterală sau posterioara de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2):

Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m fata de limitele de proprietate si minim 15m între ele. În situația în care parcela se lotizează, amplasarea clădirilor fata de limitele laterale se va face cu respectarea prevederilor codului civil.

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

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRLO1301202880602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

Pag  
| 20

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte activități:

- conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism aferent PUG

A atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului.  
**Regimul maxim de înălțime propus = (1-3S)+P+11E+R**

## 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.



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca



Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, prin P.U.Z. de urbanizare se poate prevedea utilizarea unitară a acoperişurilor cu şarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită în cazul acoperişurilor înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul de Urbanism aferent PUG.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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 împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202880602XX  
Banca Transilvania - Cluj-Napoca



contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

#### 14. ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, 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 fi dublate de garduri vii.

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

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

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

P.O.T. maxim = 40%

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

C.U.T. maxim = 1,65 ADC/mp



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania , Cluj-Napoca



## S. Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

### SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport (terenuri sprotive) 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 zona inconjuratoare, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

### SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

Parcela se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) are front la stradă;
- (b) suprafața este mai mare de 1000 mp.

Parcelele pot fi reparcelate sau comasate, caz în care parcelele rezultate trebuie să îndeplinească condițiile mai sus menționate, respectiv să aibă front la stradă și suprafața mai de 1000mp.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5m față de limitele laterale și posterioară.

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

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

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



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania , Cluj-Napoca



## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți 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 (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza/reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulamentul de urbanism aferent PUG.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+E.

## 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. Se interzice realizarea de pastșe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO11BTRL01301202B80602XX  
Banca Transilvania. Cluj-Napoca



Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

Pag  
| 25

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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

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

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202880602XX  
Banca:Transilvania Cluj-Napoca



## S. Is1 - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

### **SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

Funcțiuni de învățământ și sănătate – gradinița / creșa cu dotări conexe.

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

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

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

#### **3. UTILIZARI INTERZISE**

Garaje în cladiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip ghereta, toneta, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

Orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECTIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

Parcela este construibilă dacă are front la stradă și o suprafață minimă de 2000mp.

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

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Cladirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

#### **8. CIRCULATII SI ACCESE**

Orice acces la drumurile publice sau private se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**





Str. Observator , nr. 15 , ap. 28  
Cluj-Napoca , Romania  
tel: 0727.745.368  
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI:18744771 , J12/1963/07062006  
RO118TRL01301202880602XX  
Banca Transilvania Cluj-Napoca.



Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei - locuri de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100m față de amplasament.

#### 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+R, (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 factura modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

#### 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

#### 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

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

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 patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înaltime si vor fi de tip opac.  
Portile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.  
Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

### SECTIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: C.U.T. maxim = 2.2

Dec 2020

Intocmit,

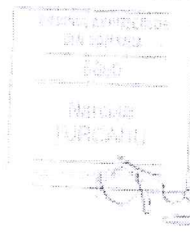
Rev. Febr. 2021

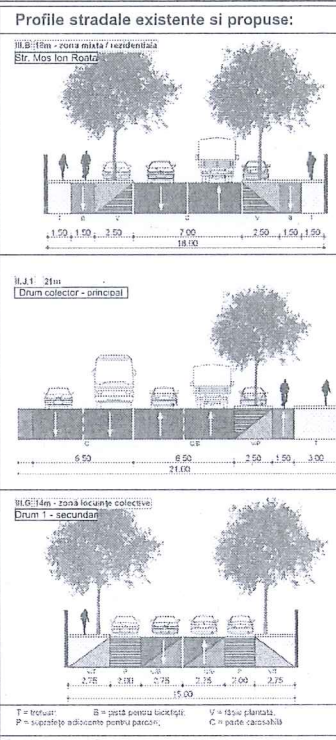
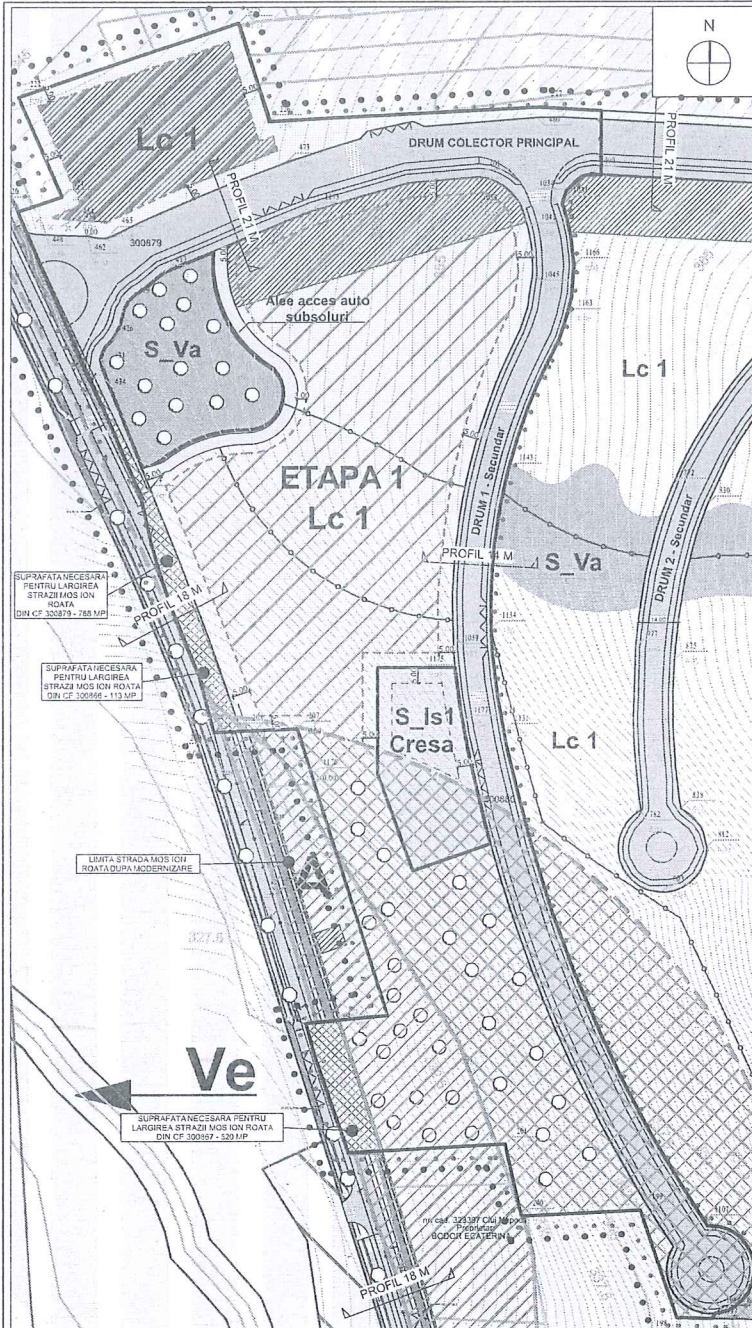
Urb. Corina MOLDOVAN

Rev. Martie 2021



Arh. Stag. urb. Narcisa TURCANU





- LEGENDA:**
- ● ● ● ● ZONA STUDIATA PRIN FIZ DE URBANIZARE
  - ○ ○ ○ ○ ZONA REGLAMENTATA IN ETAPA 1
  - LIMITE PARCELE EXISTENTE
  - LIMITA UTR
  - ▨ CONSTRUCTII EXISTENTE
  - ▤ ZONA DE CONSTRUIRE CU ACCES MA.P.A.L.
  - ▥ INTERDICTIE DE CONSTRUIRE MA.P.A.L. CONFORM P.U.G.
  - ▧ INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUIT CONFORM MA.P.A.L. SI PRINCAPII DE CONSTRUCII SI TIPURI TEHNICO-CONSTRUCTIVE SAU DE ALTI TIP DOAR PE BAZA MA.P.A.L.
  - ▩ UTR Lc1 - FUNCTIUN DE LOCUIRE
  - ZONA EDIFICABILA
  - ▬ UTR Lc1 - FUNCTIUN DE LOCUIRE OBLIGATORIU CU PARTER COMERCIAL
  - ▮ DRUM
  - ▯ SUPRAFATA NECESARA PENTRU LARGIREA STRAZII MOS ION ROATA
  - ▰ STATE PENTRU TRANSPORT IN COMUN
  - UTR S\_Va - ZONA VERDE, SCARFUR GRADINIERI SI ACCES PUBLIC NEIMPLAT - REGLAMENTATE IN ETAPA 1
  - UTR S\_Is1 - ZONA DE INSTITUTI SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC - CRESA I GRADINITA REGLAMENTATE IN ETAPA 1
  - TRASEU PETAJAL

TOTAL SUPRAFATA REGLAMENTATA - S = 46.030 mp

UTR Lc1 suprafata = 41.387mp UTR S\_Va suprafata = 2.643 mp  
P.O.T. Maxim = 40% P.O.T. Maxim = 5%  
C.U.T. Maxim = 1,465 C.U.T. Maxim = 0,1  
Hmax = 36 m Hmax = 12 m

UTR S\_Is1 suprafata = 2000 mp Suprafata necesara pentru modernizarea strazii Mos Ion Roata = 1.401 mp  
P.O.T. Maxim = 60%  
C.U.T. Maxim = 2,2  
Hmax = 15 m

**Bilan territorial raportat la zona studiata S = 46.030 mp**

NR. CAD / TOPO	PROPRIETAR	SUPRAFATA		SUPR. NECESARA PT LARGIREA STR MOS ION ROATA	SUPRAFATA REZULTATA	UTR INITIAL	UTR PROPOUS						
		TOTALA STUDIUL IN PUJ	MP				S_Is1	Lc1	S_Va				
13820	REALTOPFARMA SA	30105	30105	0	29472	ULC	2000	25462	2543				
290662	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	5141	4815	0	4815	ULC	0	4833	100.00	0			
300879	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	24399	5120	258	4152	ULC	6.00	51.200.00	100.00	0.00			
300881	CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	5370	5970	0	5970	ULC	0.00	3570.00	100.00	0.00			
<b>TOTAL MP</b>		<b>65615</b>	<b>46030</b>	<b>1401</b>	<b>44629</b>		<b>2000.00</b>	<b>41397.00</b>	<b>2643.00</b>				
<b>TOTAL %</b>		<b>100%</b>					<b>4.34</b>	<b>89.61</b>	<b>5.74</b>				
POT maxim / UTR (Sc, procent)								1200.00	60.00	10555.00	40.00	132.00	5.00
CUT maxim / UTR (Sd supraterran, coeficient)								4900	2.2	68285	1.65	264	0.1

AGENCIJA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICATAE IMOBILIARE

ADMINISTRATIA LOCALA COMUNA BOBOCI ECATERINI

PROPRIETAR: S.C. CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.

134-48-C-3-III  
134-48-C-3-IV

Verificator	Ingn.	Semnatura	Carinta	Referat
PROIECTANT GENERAL: ARH. BEAST				
PROIECTANT DE SPECIALITATE: LINIE PUNCT				
Sef Proiect	Arh.stag.Urb	Narcisca TURCANU	Scara	1:1000
Consultant Urbanism	Arh. Urb.	Corina HOLOVAN	Data	
Proiectant	Arh.stag.Urb	Narcisca TURCANU	Tulie	2020
Desenat	stud.	Arh. ERIC LENARD	Inlocuieste pt. nr.	

Beneficiar: REALTOPFARMA S.A. / MERLIN CONSTRUCTII S.R.L. / SDC IMOBILIARE S.R.L. / CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.

Denumire Proiect: P.U.Z. de urbanizare "Dealul Borzas" / Construirea si modernizarea "Etapa 1" a cartierului in mun. Cluj Napoca, Str. MOS ION ROATA F.n. just. Cluj

Planşa nr. U04

**LEGENDA:**

- ZONA SI-DONAT/PROJ PUIZ DE LIMBANDARE
- ZONA REGLEMENTATA EPPA1
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- LIMITA UPR
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN ALAT IN DOMANIUL PUBLIC
- TEREN ALAT IN PROPRIETATEA PRIVATA BENEFICIARILOR
- TEREN RESERVAȚI PENTRU SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICA-DUMĂRI
- ZONE DESTINATE PENTRU REALIZAREA DE CLADIRI
- ACTUALIZAREA PLANULUI DE PROPRIETATE PRIVATA CARE VOR TRECE ÎN DOMANIUL PUBLIC (APPALZAREA EPPA1)
- SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATULUI GRATUIT (DOMATE) LA TEREN ÎNTEPARITARE ÎNTRU CONTINUT DE CRESA

**TIPIURI DE PROPRIETATE SI SUPRA TERENURILOR:**

- TEREN ALAT IN DOMANIUL PUBLIC
- TEREN ALAT IN PROPRIETATEA PRIVATA BENEFICIARILOR
- TEREN RESERVAȚI PENTRU SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICA-DUMĂRI
- ZONE DESTINATE PENTRU REALIZAREA DE CLADIRI
- ACTUALIZAREA PLANULUI DE PROPRIETATE PRIVATA CARE VOR TRECE ÎN DOMANIUL PUBLIC (APPALZAREA EPPA1)
- SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATULUI GRATUIT (DOMATE) LA TEREN ÎNTEPARITARE ÎNTRU CONTINUT DE CRESA

**TIPIURI DE PARCELE:**

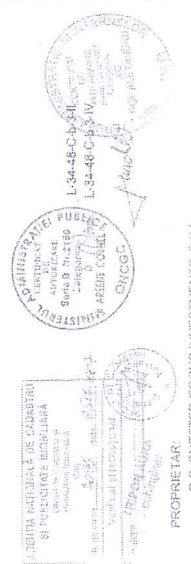
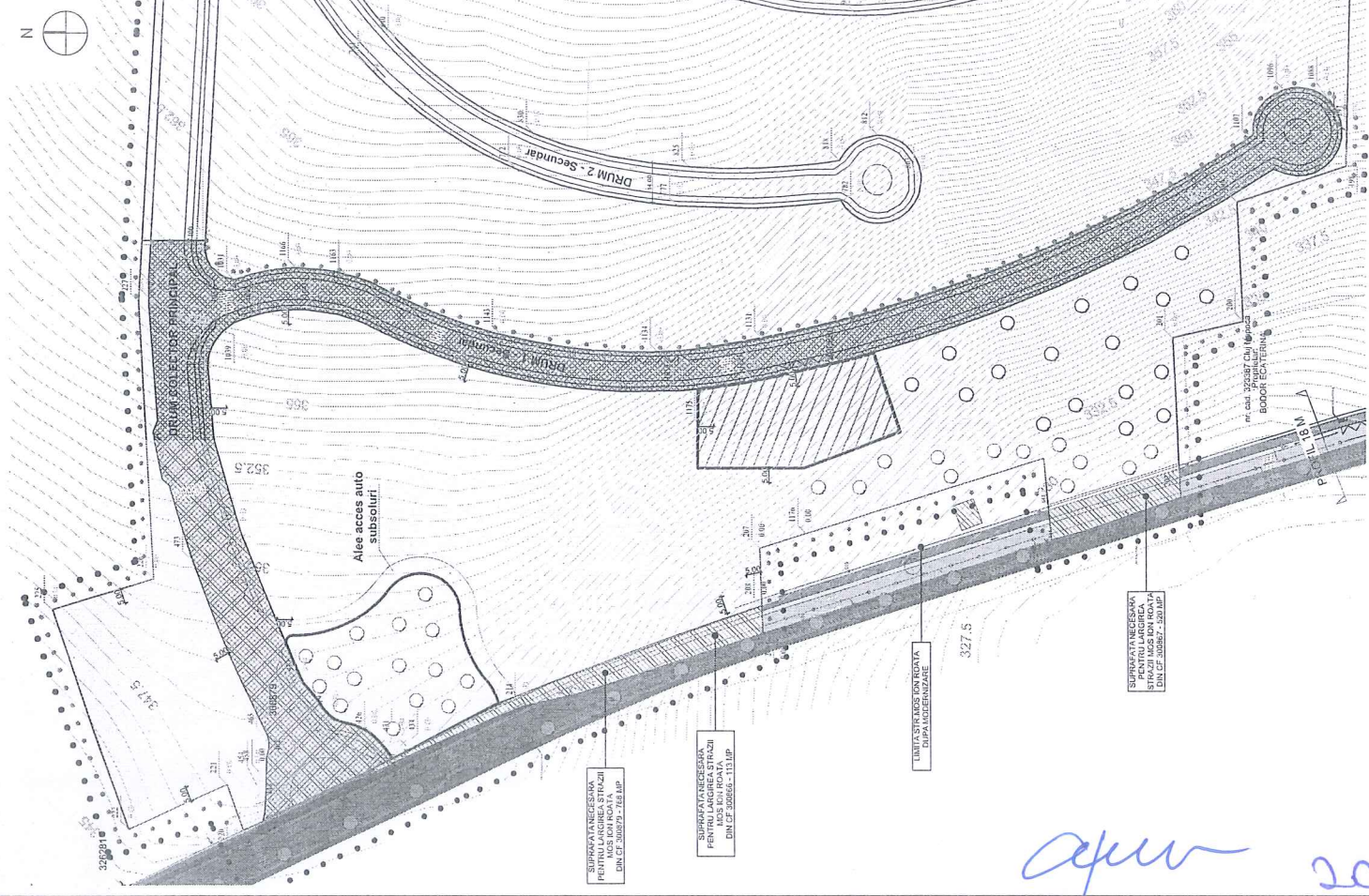
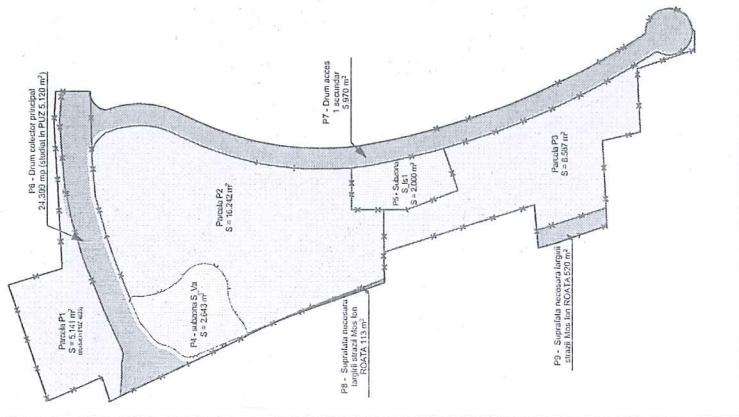
- SUPRAFAȚA TOTALĂ LA CARE SE RAPORTEAZĂ CALCULUL PUIZ SI CUIȚ LA NEVELLI ANSAMBLULI
- PARCELE CARE NU ÎNTRA ÎN CALCULUL PUIZ SI CUIȚ LA NEVELLI ANSAMBLULI

**PRIORITIZAREA PARCELARII TERENIULI ÎNCADRAT ÎN LUTILE ASTEEI:**

UTILITĂȚI	DESCRIȚIE	UTILITĂȚI	UTILITĂȚI	UTILITĂȚI	UTILITĂȚI	UTILITĂȚI	UTILITĂȚI	UTILITĂȚI	UTILITĂȚI
P1	Parcelele aferente drumului principal	4835	1.1	4.0.00101	2.80659	2082	1.978		
P2	Parcelele aferente drumului secundar	1842	1.2	1.2.2537	3.24393	3707	3412		
P3	Parcelele aferente drumului principal	5897	1.1	0	0	0	0		
P4	Parcelele aferente drumului secundar	2613	5.1	3.78195	0.99388	100	204		
P5	Parcelele aferente drumului secundar	2083	5.1	25	1.75	506	1300		
P6	Parcelele aferente drumului secundar	5130	1.1	0	0	0	0		
P7	Parcelele aferente drumului secundar	5970	1.1	0	0	0	0		
P8	Parcelele aferente drumului secundar	113	1.1	0	0	0	0		
P9	Parcelele aferente drumului secundar	330	1.1	0	0	0	0		
<b>TOTAL</b>		<b>48039</b>				<b>7792</b>	<b>30952</b>		

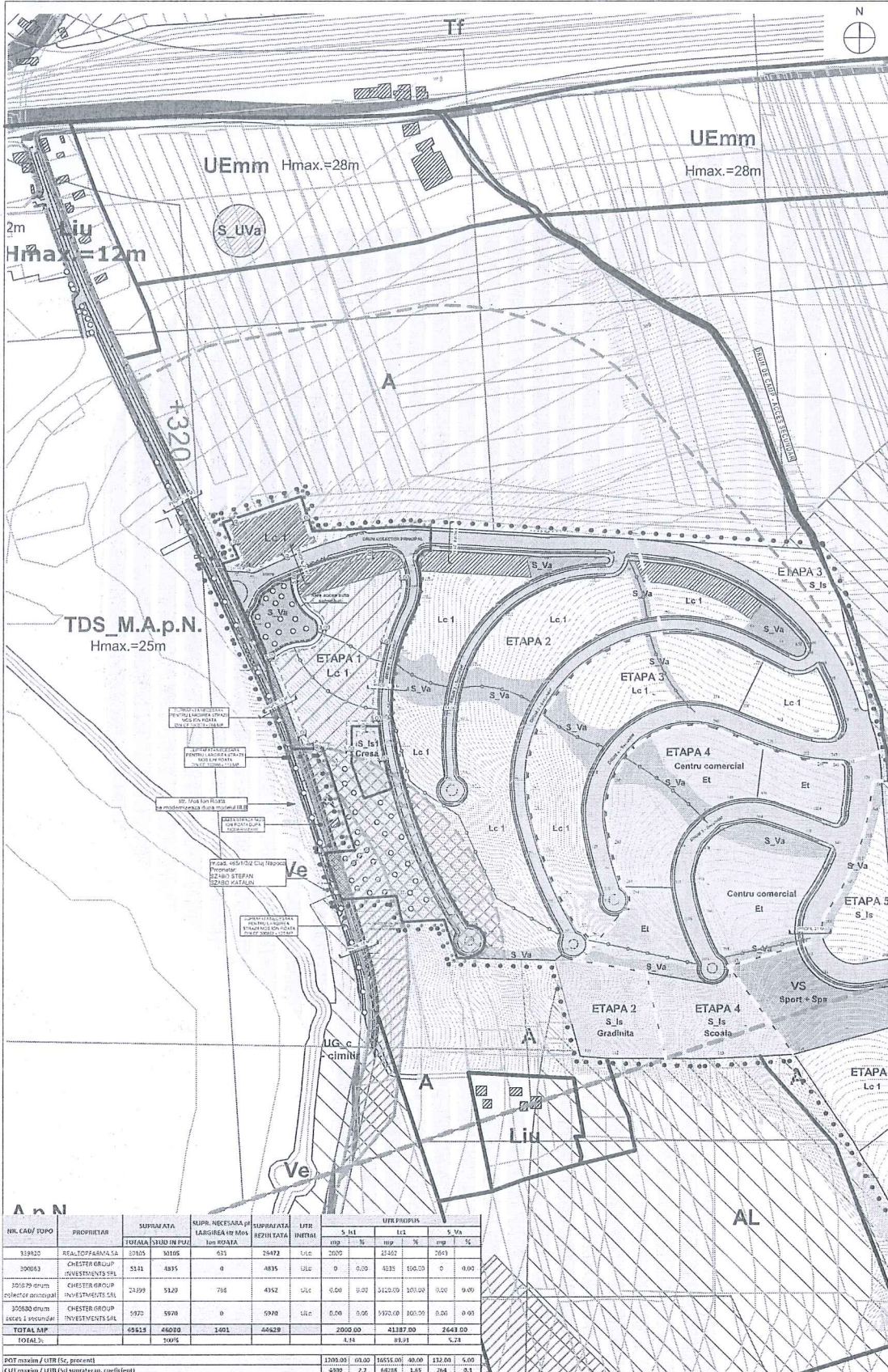
**TOTAL SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ - S = 46.030 mp**  
 SUPRAFAȚA DE TEREN NECESARĂ PENTRU MODERNIZAREA STRAZII MOS ION ROATA S = 1401 mp  
 PARCELA CARE SE VA DONA PENTRU CONSTRUIREA CREȘII S = 2000 mp  
**TOTAL SUPRAFAȚA CARE VA RAMANE ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ DUPĂ FINALIZAREA ETAPEI I = 42.629 mp**

**Propunere de parcelare a terenului încadrat în Lc1 în urma avizării PUIZ**

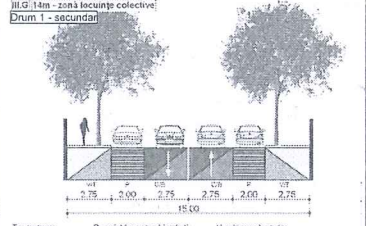
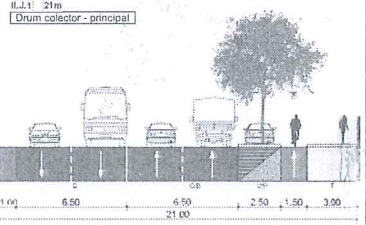
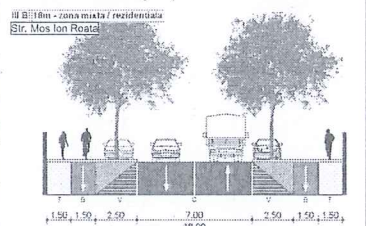


Verificator	Imp.	Semnatura	Caranta	Referat
PROIECTANT GENERAL:				
PROIECTANT DE SPECIALITATE:				
Sef Proiect	Anastasiu Narcisia TURCANU			
Verificator	Arh. Urb. Corina OLDOVAN			
Proiectant	Anastasiu Narcisia TURCANU			
Domeniu	Arh. Urb. Erik LENARD			
Scara	1:1000			
Data	10 Iulie			
Regimul Juridic Asupra Terenurilor				
U.06				

*apm* 20



Profile stradale propuse si existente:



NR. CAD / FDKO	PROPRIETAR	SUPRAIATA		SUPR. NECESARA IN LARGIMEA IN Mm	SUPRAIATA REZERVATA	UTR	UTR PROPUSE							
		TOTALA	IN FDKO				S_Va	S_Is	S_Va	S_Is	S_Va	S_Is		
119220	REALTOPFARMA S.A.	10105	30105	435	29472	ULC	2000	21202	2643	2043				
300953	CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.	5511	4815	0	4815	ULC	0	0.00	4835	100.00	0	0.00		
300979	CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.	28390	5120	798	4352	ULC	0.00	0.00	3120.00	100.00	0.00	0.00		
300880	CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.	5970	5970	0	5970	ULC	5.00	0.00	5970.00	100.00	0.00	0.00		
<b>TOTAL SFP</b>		<b>65615</b>	<b>46020</b>	<b>1401</b>	<b>44629</b>		<b>2000.00</b>	<b>41387.00</b>	<b>88.01</b>	<b>2643.00</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>		
<b>POT maxim / UTR (Sf. procent)</b>							1700.00	03.00	10555.00	88.00	132.00	5.00		
<b>CUT maxim / UTR (Sf. coeficient)</b>							4392	2.2	68288	1.85	264	0.1		

**LEGENDA:**

- ● ● ● ● ZONA STUDIATA IN PLANUL DE URBANIZARE
- ○ ○ ○ ○ ZONA REZERVATA ETAPA 1
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- LIMITE UTR
- ▨ CONSTRUCTII EXISTENTE
- ▨ ZONA DE CONSTRUCIE CU ACCORD MAPA
- ▨ INTERDICTIE DE CONSTRUCIE MAPA CONFORM P.A.G.
- ▨ INTERDICTIE DE CONSTRUCIE ANGLE DE LOCUI CONFORM MAPA SI PROIECT DE CONSTRUCTII TEREN SI EDIFICIU
- ▨ UTR L1 - FUNCTIUNILE DE LOCUIRE OPTIONAL CU PARTER COMERCIAL (DE PROIECT DE URBANIZARE)
- ▨ ZONA DEZICARSA
- ▨ UTR L1 - FUNCTIUNILE DE LOCUIRE OBLIGATORIU CU PARTER COMERCIAL
- ▨ DRUM
- ▨ SUPRAFATA NECESARA PENTRU LARGIMEA STRAZII MOS EN ROATA

**STATE PENTRU TRANSPORT IN COAJAN**

- ○ ○ ○ ○ UTR S\_Va - ZONA VERDE, 30 VELOCITATE MAXIMĂ PENTRU ACCES PUBLIC NEARZIT - PROIECTAREA ETAPA 1
- ▨ UTR S\_Is - ZONA DE INSTALATII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC - CREȘA REGLEMENTATA IN ETAPA 1
- TRASEU PEDIJONAL
- ▨ UTR L1 PROPUSE PENTRU ETAPA 2 4 CARE SE VOIE REGLEMENTA ULTERIOR
- ▨ L1 - LOCUINTE COLECTIVE SI CUCURARERIE
- ▨ S\_Is - INSTALATII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC
- ▨ S\_Va - ZONA VERDE
- ▨ VS - ZONA VERDE
- ▨ VS - ZONA VERDE
- ▨ UTR L1 - ZONA DE INTERVENTIE ETAPA 2 4
- ▨ ALTE ALCEE PROPUSE

**SUPRAFETE TERENURI ETAPA 1**

CF 333820 - S = 30.105 mp  
 CF 300953 - S = 5.141 mp (studiu 4835)  
 CF 300979 - S = 24.399 mp (studiu 5120)  
 CF 300880 - S = 5.970 mp

**TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA - S = 48.039 mp**

UTR Lc1 suprafata = 41.387mp UTR S\_Va suprafata = 2.643 mp UTR S\_Is suprafata = 2000 mp Suprafata necesara pentru modernizarea strazii Mos Ion Roata = 1.401 mp  
 P.O.T. Maxim = 40% P.O.T. Maxim = 5% P.O.T. Maxim = 60%  
 C.U.T. Maxim = 1.45 C.U.T. Maxim = 0.1 C.U.T. Maxim = 2.2  
 Hmax = 38 m Hmax = 12 m Hmax = 15 m

PROIECTANT: CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: LIPIE PUJIC

SCALA: 1/2000

DATA: 2020

PLAN GENERAL DE AMPLASARE - MASTERPLAN

U.03

Verificator	Ins.	Numar	Semnatura	Cearta	Referat
PROIECTANT GENERAL:					
PROIECTANT DE SPECIALITATE:					
BENEFICIAR:	REALTOPFARMA S.A.				
DEZAVUIM PROIECT:	LIPIE PUJIC				
SCALA:	1/2000				
DATA:	2020				
PLAN GENERAL DE AMPLASARE - MASTERPLAN					
U.03					

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**PRIMARUL**

**nr. 350228/09.06.2021**

**conex cu nr. 152591/03.03.2021**

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. - de urbanizare – str. Moș Ion Roată**

Prin cererea nr. 36559/433/2021, Realtopfarma SA, Merlin Construcții SRL, SDC Imobiliare SRL și SC Chester Group Investments SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Moș Ion Roată.

Teritoriul studiat prin P.U.Z, este U.T.R. ULc/PUZ, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., în suprafață 32,5 ha, mărginit de str. Moș Ion Roată la vest, limită UTR A la nord și est și limită UTR A și UTR AL la sud.

Prin P.U.Z de urbanizare se propune reglementarea etapizării investițiilor cu conservarea coerenței dezvoltării. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investițiilor va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific prin prezentul PUZ cuprinde o suprafață de aprox. 4,6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G, terenul este încadrat în UTR ULc Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

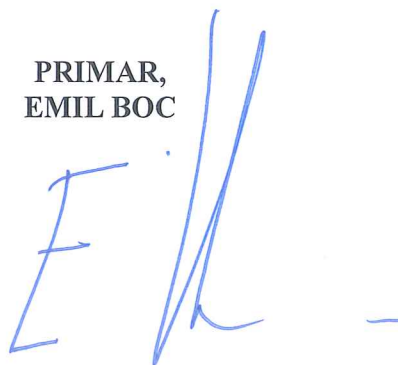
În vederea urbanizării teritoriului s-a întocmit un plan director (masterplan) pentru teritoriul încadrat în U.T.R. ULc, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea circulației și delimitarea și etapizarea procesului de urbanizare.

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 (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. art. 47 alin.5 din Legea nr. 350/2001).

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 Ordonanța de Urgență a Guvernului 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. Moș Ion Roată.

**PRIMAR,**  
**EMIL BOC**



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROUL STRATEGII URABNE**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ**  
nr. 350831/10.06.2021  
conex cu nr. 152594/03.03.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z - de urbanizare – str. Moș Ion Roată**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 350228/09.06.2021 conex cu nr. 152591/03.03.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z - de urbanizare – str. Moș Ion Roată;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 36559/433/2021, Realtopfarma SA, Merlin Construcții SRL, SDC Imobiliare SRL și SC Chester Group Investments SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Moș Ion Roată;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIBEAST S.R.L, la comanda beneficiarelor Realtopfarma SA, Merlin Construcții SRL, SDC Imobiliare SRL și SC Chester Group Investments SRL, pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z care este încadrat în U.T.R ULC Zonă de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente. Teritoriul studiat prin P.U.Z, este U.T.R. ULc/PUZ, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., în suprafață 32,5 ha, mărginit de str. Moș Ion Roată la vest, limită UTR A la nord și est și limită UTR A și UTR AL la sud.

Prin P.U.Z de urbanizare se propune reglementarea etapizării investițiilor cu conservarea coerenței dezvoltării. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investițiilor va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific prin prezentul P.U.Z. cuprinde o suprafață de aprox. 4,6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în UTR ULc Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente; urbanizarea terenurilor se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 92 din 1.04.2020 pentru inițierea planului urbanistic zonal.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu mixt, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 7 din 14.01.2021 și nr. 32 din 03.03.2021 pentru documentația P.U.Z, prin care 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 (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. art.47 alin.5 din Legea nr. 350/2001), după cum urmează:

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

În vederea urbanizării teritoriului s-a întocmit un plan director (masterplan) pentru teritoriul încadrat în U.T.R. ULc/PUZ, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea circulației și delimitarea și etapizarea procesului de urbanizare. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investiției va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific prin prezentul P.U.Z. cuprinde o suprafață de 4.6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. cad 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

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

#### **U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

-*funcțiune predominantă*: Locuințe colective;

- *utilizări admise cu condiționări*: funcțiuni terțiare (comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – cf. Anexei 1 la Regulament PUG, amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate), funcțiuni de turism (hotel de apartamente);

- *principiul de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de plan parcelar și regulament local de urbanism;

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1 astfel:

- P1 – parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal;
- P2 – parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal;
- P3 – parcelă cu restricție de construire MAPN;
- P4 – subzonă S\_Va din cadrul UTR Lc1;
- P5 – subzona S\_Is1 din cadrul UTR Lc1;
- P6, P7, P8, P9 – parcele cu destinație de drum.

Parcela P2 poate fi utilizată neparcelat sau parcelat, caz în care parcelele rezultate trebuie să aibă front la stradă și suprafață mai mare de 3000 mp.

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului, (1-3)S+P+11E+R;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,65 – la nivelul ansamblului;

- *retragere minimă față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

Pentru parcela (P1): Retragerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2): Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5 m față de limitele de proprietate și minim 15 m între ele.

- *circulațiile și accese*: din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 21 m (“drum colector principal”) și 14 m (“drum 1 secundar”), conform planșei U04 – Plan Reglementări Urbanistice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum



150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanță de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționarea pe termen scurt. Necesarul calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

#### **U.T.R. S\_Is1 - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate**

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ și sănătate;

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane respectiv (S)+P+E+R; (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accese*: din strada propusă prin P.U.Z. cu ampriza de 14 m ("drum 1 secundar");

- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei – locurile de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG. Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100 m față de amplasament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

#### **U.T.R. S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.**

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

- *înălțimea maximă admisă*: max. 12 m și respectiv (D)+P+E;

- *condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*: clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5 m față de aliniament, limitele laterale și posterioară;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

- *circulații și accese*: din str. Moș Ion Roată;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

Documentația P.U.Z. de urbanizare, str. Moș Ion Roată, înregistrată sub nr. 346414/43/2020, a fost dezbătută în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 30.07.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 30.07.2020 și a verificărilor completărilor depuse sub nr. 58711/433/2020 se avizează favorabil documentația PUZ și regulamentul de urbanism aferent.

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

acesteia.

Toate străzile reglementate prin prezentul P.U.Z. vor avea acces public nelimitat.

Conform propunerii din planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor, suprafața de teren de 2000 mp, încadrată în UTR S\_Is1, este propusă pentru trecere în domeniul public. Clădirea cu destinația de "creșă/grădiniță" cu parcela aferentă acesteia (UTR S\_Is1) va trece în proprietate publică cu titlu gratuit anterior recepției oricărei alte construcții propuse prin PUZ.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va), în suprafață de ~ 2600 mp, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimului imobil construit.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 92 din 1.04.2020 se stipulează următoarele:

- emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior emiterii autorizației de construire pentru modernizarea (asfaltarea) străzii Moș Ion Roată, până la amplasamentul studiat.

- Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

POT maxim = 40%, CUT max = 1,4;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

- Pentru imobilele de locuit:

POT maxim = 35%, CUT max = 1,2;

În cazul în care se propun dotări publice, se admite majorarea C.U.T-ului cu max. 20% pentru zona de locuințe colective în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, Art.32, alin.7, respectiv C.U.T max = 1,65 ADC/mp pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, respectiv CUT max 1,4 ADC/mp pentru imobile de locuit.

Avizul Arhitectului Șef nr. 7/14.01.2021 a reglementat doar indicii urbanistici: P.O.T maxim=40%, C.U.T=1,65, motivat de faptul că propunerea ce face obiectul PUZ vizează edificarea, în UTR Lc1, a tuturor imobilelor al căror parter este în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, precum și a unui imobil destinat funcțiunilor publice (creșă/grădiniță), cât și realizarea unor zone dedicate spațiilor verzi cu acces public, echipare edilitară, circulații publice (sens giratoriu, străzi).

În acest context, raportat la Avizul Arhitectului Șef nr. 7/14.01.2021, nu se mai impune explicitarea indicilor urbanistici mai sus menționați.

Pentru corelarea proiectului cu investițiile publice din zonă se propune derogarea de la avizul de oportunitate, astfel: străzile noi propuse prin P.U.Z, cu ampriză de 21 m, respectiv 14 m, vor fi realizate la strat de piatră cilindrată, pe tronsonul aferent PUZ-ului, anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblul propus, iar până în 1.09.2022 (termen stabilit în concordanță cu termenul de finalizare a modernizării str. Moș Ion Roata), dar nu mai târziu de recepția primului imobil din ansamblu, vor fi echipate edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și aduse la strat de uzură. De-a lungul acestora vor fi prevăzute plantații de aliniament (arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Anterior recepției primului imobil din PUZ, se vor implementa, prin grija și cheltuiala investitorului, optimizările solicitate prin avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 530126/446/2.10.2020 emis pentru P.U.Z., în baza unor proiecte de specialitate.

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este la o distanță de aproximativ 1 km față de pista Aeroportului Avram Iancu și la o distanță de aproximativ 2,7 km de pista aeroclubului din Dezmir astfel la faza D.T.A.C. se va obține avizul autorității Aeronautice Civile Române întrucât h maxim propus este mai mare de 28 m (maximul admis prin P.U.G. pentru UTR ULc).

Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 530126/446/2.10.2020, avizează studiul de trafic întocmit pentru un nr. maxim de 600 de locuri de parcare/garare auto, cu următoarele condiții care intră în sarcina și cheltuiala investitorului, a următoarelor optimizări absolut necesare pentru a nu depăși capacitatea de circulație a străzilor și intersecțiilor prin aportul adus de investiția reglementată prin prezentul PUZ, respectiv pentru a nu înrăutăți situația existentă:

1. reconfigurarea / lărgirea sensului giratoriu Meșterul Manole - Calea Someșeni prin lărgire la 2 benzi a căii inelare și realizare bretea de dreapta liberă de pe Meșterul Manole spre Calea Someșeni;
2. realizare sens giratoriu nou pe Calea Someșeni la intersecție cu Moș Ion Roată.

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. 1129 din 17.03.2020 (valabil până în 17.03.2022), precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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.

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, fiind notificați toate părțile direct afectate, 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.

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 10.03.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată, a fost supus consultării publice din 10.03.2021 până în 25.03.2021. În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată 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 Gogozan

Red. 1ex. Adina Moldan



#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

 10.06.2021

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



Ca urmare a cererii adresate Realtopfarma S.A cu sediul în județul Ilfov, Soseaua Unirii nr.416, localitatea Tamasi, înregistrată sub nr. 587110/2020 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. ... 7 ... din ... 14.01.2021

pentru P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată – est

generat de imobilele cu nr. 339820, nr. cad. 300863, nr. cad.300880, nr. cad. 300879

Inițiator: Realtopfarma S.A.

Proiectant: S.C. ARHIBEAST S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana Moldovan

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z: teritoriul studiat prin P.U.Z este U.T.R Ulc/PUZ, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., în suprafață de 32,5ha, mărginit de str. Moș Ion Roată la vest, limită UTR A la nord și est și limită U.T.R A și U.T.R AL la sud.

Prin P.U.Z de urbanizare se propune reglementarea etapizării investițiilor cu conservarea coerenței dezvoltării. Conform planșei U-03- Masterplan, realizarea investițiilor va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific în etapa 1 prin prezentul PUZ cuprinde o suprafață de aprox. 4,6ha, respectiv imobilele identificate prin nr. 339820, nr. cad.300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

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

U.T.R ULc

-*funcțiune predominantă*: Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

28

*-indici urbanistici:*

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

*-retragere față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. P.U.Z. de urbanizare va stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente; În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

*-retragere față de limitele laterale și posterioare:*

În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

În vederea urbanizării teritoriului s-a întocmit un plan director (masterplan) pentru teritoriul încadrat în U.T.R. Ulc/PUZ, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea circulației și delimitarea și etapizarea procesului de urbanizare. Conform planșei U-03- Masterplan, realizarea investițiilor va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific în etapa 1 prin prezentul PUZ cuprinde o suprafață de ~ 4,6ha, respectiv imobilele identificate prin nr. 339820, nr. cad.300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Prin P.U.Z - etapa 1 se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- *funcțiune predominantă:* Locuințe colective;

- *utilizări admise cu condiționări:* funcțiuni terțiare (comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – cf. Anexei 1 la Regulament PUG, amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate), funcțiuni de turism (hotel de apartamente);

- *principiul de dezvoltare al terenului:* dezvoltare pe bază de plan parcelar și regulament local de urbanism.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului incadrat in UTR Lc1 astfel:

- P1- parcelă constructibilă dispusă la nord de drumul colector principal
- P2- parcelă constructibilă dispusă la sud de drumul colector principal
- P3- parcelă cu restricție de construire MAPN
- P4 – subzona S\_Va din cadrul UTR Lc1
- P5 – subzona S\_Is1 din cadrul UTR Lc1
- P6, P7, P8, P9 - parcele cu destinație de “drum”

Parcela P2 poate fi utilizată neparcelat sau parcelat, caz în care parcelele rezultate trebuie să aibă front la stradă și suprafața mai are de 3000mp.

- *înălțimea maximă admisă:* Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv (1-3S)+P+11E+R;

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,65 – la nivelul ansamblului;

- *retragere minimă față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente; în cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:*

Pentru parcela (P1): Retragerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2): Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m față de limitele de proprietate și minim 15m între ele. În situația în care parcela se lotizează, amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face cu respectarea prevederilor codului civil.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* conf. Cod Civil;

- *circulațiile și accese:* din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin PUZ cu ampriză de 21m (“drum colector principal”) și 14m (“drum 1 secundar”);

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt. Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Anexei 2 din Regulament PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

U.T.R. S\_Is1 - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni de învățământ și sănătate;

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+R, (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: POT max = 60%, CUT max = 2,2;

- *retragere față de aliniament:* min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai

puțin decât 6 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- *circulațiile și accese:* din strada propusă prin PUZ cu ampriză de 14m ("drum 1 secundar")
- *staționarea autovehiculelor:* Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei - locuri de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG; Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100m față de amplasament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate clădirile se vor racorda la edilitare edificate, disponibile și funcționale.

U.T.R. S\_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

- *funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *înălțimea maximă admisă:* H cornișă - max. 12 m, respectiv (D)+P+E;
- *condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:* clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5m față de aliniament și limitele laterale și posterioară;
- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim =5%, C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce include spații interioare de orice tip);
- *circulații și accese:* din str. Moș Ion Roată;
- *staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

Documentația P.U.Z. de urbanizare, str. Moș Ion Roată, înregistrată sub nr. 346414 /43/2020, a fost dezbătută în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 30.07.2020. În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism din data de 30.07.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr. 587110/433/2020 se avizează favorabil documentația PUZ și Regulamentul de urbanism aferent.

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

Conform propunerii din planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor, suprafața de teren încadrată în UTR S\_Is1 este propusă pentru trecere în domeniul public. Clădirea cu destinația de „creșă/grădiniță” cu parcela aferentă acesteia ( UTR S\_Is1) va trece în proprietate publică cu titlu gratuit anterior recepției oricărei alte construcții propuse în etapa 1.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției finale a ansamblului propus în etapa 1;

Străzile noi propuse prin P.U.Z, cu ampriză de 21m, respectiv 14m, vor fi realizate la strat de piatră spartă cilindrată, pe tronsonul aferent etapei 1, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru ansamblul propus, iar până în 1.09.2022 vor fi echipate edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și aduse la strat de uzură. De-a lungul acestora vor fi prevăzute plantații de aliniament ( arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet).

Anterior recepției primului imobil din etapa 1, se vor implementa, prin grija și cheltuiala investitorului, optimizările solicitate prin Avizul Siguranța Circulației nr. 530126/ 446/2.10.2020 emis pentru P.U.Z, în baza unor proiecte de specialitate.

La faza D.T.A.C se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1129 din 17.03.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou, arh.  Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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. 32 din 3.03.2021

pentru: **modifică și completează Aviz Arhitect Șef nr. 7 din 14.01.2021**

Prezentul aviz modifică și completează cuprinsul Aviz Arhitect Șef nr. 7 din 14.01.2021 emis pentru P.U.Z. de urbanizare – str. Moș Ion Roată în sensul:

De la *U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente* se elimină următoarele aliniate:

*„În situația în care parcela se lotizează, amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil”*

*”amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform Codului Civil;”*

Se completează *U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente* aliniatul *circulațiile și accese* cu: din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 21 m (“drum colector principal”) și 14 m (“drum 1 secundar”), *conform planșei U04 – Plan Reglementări Urbanistice;*

Conform propunerii din planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor, suprafața de teren de 2000 mp, încadrată în UTR S\_Is1, este propusă pentru trecere în domeniul public. Clădirea cu destinația de “creșă/grădiniță” cu parcela aferentă acesteia (UTR S\_Is1) va trece în proprietate publică cu titlu gratuit anterior recepției oricărei alte construcții propuse prin PUZ.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S\_Va), în suprafață de ~ 2600 mp, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimului imobil construit.

Străzile noi propuse prin P.U.Z., cu ampriză de 21 m, respectiv 14 m, vor fi realizate la strat de piatră cilindrată, pe tronsonul aferent PUZ, anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblul propus, iar până în 1.09.2022, dar nu mai târziu de recepția primului imobil din ansamblu, vor fi echipate edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și aduse la strat de uzură.

Toate străzile reglementate prin prezentul P.U.Z. vor avea acces public nelimitat.

Primar,  
EMIL BOC

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou,  
Arh. Andreea Mureșan



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea 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



Ca urmare a cererii adresate de S.C Chester Group Investments S.R.L cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca str. Teodor Mihali nr. 4 ap. 7, înregistrată la nr. 73981/2020 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism din 4.03.2020, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**

Nr. ....92.....din .....1.04.2020

pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată  
generat de imobilele cu nr. cad. 300865, nr. cad. 300866 și nr. cad. 300867 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, ULc, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., mărginit de str. Moș Ion Roată la vest, limită UTR A la nord și est și limită UTR A și UTR AL la sud.

Prin P.U.Z de urbanizare se poate reglementa o etapizare a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Teritoriul de reglementat în etapa 1 cuprinde o suprafață de ~3ha și drumurile de deservire locală (nr. cad.300880, nr.cad.300879).

**2. Categorii functionale ale dezvoltării și eventualele servituti**

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R ULc - Zonă de urbanizare , Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

2.2 *propus*: zonă de locuințe colective cu subzone aferente –spații verzi cu acces public nelimitat și servicii de interes public;

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- zona de locuințe colective:

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

POT maxim = 40%, CUT max = 1,4;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

POT maxim = 35%, CUT max = 1,2;

- subzonă verde cu acces public nelimitat: P.O.T. maxim = 5% ; C.U.T. maxim = 0,1;
- subzonă de servicii de interes public: P.O.T. maxim = 60% ; C.U.T. Maxim =2,2;

*În cazul în care se propun dotări publice, se admite majorarea C.U.T-ului cu max. 20% pentru zona de locuințe colective în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, Art.32, alin.7, respectiv C.U.T max = 1,65 ADC/mp pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, respectiv CUT max 1,4 ADC/mp pentru imobile de locuit.*

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

- servicii de interes public, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona reglementată se realizează din str. Moș Ion Roată;
- staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz,electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;



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

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
- circulațiile ce deservesc zona de locuințe colective propusă, vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilele de locuit.
- emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior emiterii autorizației de construire pentru modernizarea (asfaltarea) străzii Moș Ion Roată, până la amplasamentul studiat.

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

- *avize/acorduri* conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1129 din 17.03.2020
- *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;
- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-orăș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);

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

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

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1129 din 17.03.2020 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.*

*Emitera 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. Șex. Arh. Adina Moldan

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. Moș Ion Roată - est  
Nr. 36559/18.01.2021  
(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 : S.C. REALTOPFARMA S.A., S.C. MERLIN CONSTRUCȚII S.R.L., S.C. CHESTER GROUP INVESTMENTS S.R.L., S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.
- Proiectant general : S.C. ARHI BEAST S.R.L.
- Proiectant specialitate : S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 587110/26.11.2020

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - de urbanizare – str. Moș Ion Roată - est

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

- Certificat de urbanism nr. 1129/17.03.2020
- Aviz de oportunitate nr. 92/01.04.2020
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 7/14.01.2021

**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. 587110/26.11.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 21.02.2020 și 29.05.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 29.06.2020 și 30.07.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 29.04.2020 și 04.05.2020

Dezbaterile lucrării s-au realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 29.06.2020 - ora 11 și 30.07.2020 - ora 14:30.

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 afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 29.06.2020 - ora 11 și 30.07.2020 - ora 14:30.

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

Au fost amplasate pe teren panouri 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;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. au avut loc în datele de : 29.06.2020 - ora 11 și 30.07.2020 - ora 14:30.

La dezbaterile din 29.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Narcisa Turcanu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat : avocat Veronel Rădulescu și proiectantul lucrării – arh. Narcisa Turcanu.

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

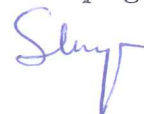


Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 267052 /101/26.04.2021

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Moș Ion Roată s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 10 - 25 martie 2021

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

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](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 10 martie 2021, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa

Intocmit  
Călin Cioban