

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 296064/1/26.02.2024, conex cu nr. 19586/1/10.01.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 296126/433/26.02.2024, conex cu nr. 19645/433/10.01.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, beneficiari: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 93 din 3.06.2022 și Avizul Arhitectului șef nr. 62 din 26.04.2023 și Avizul nr. 192 din 3.11.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, beneficiari: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp, aflat în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (*patru parcele destinate construirii, un imobil (str. „A”) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat*) și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

– *funcțiunea predominantă:*

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora, garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
- locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă pot fi amplasate două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp;

– *regimul de construire:* deschis;

– *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H maxim cornișă = 6.5 m, H maxim = 10.5 m;

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

– *retragerea față de aliniament:* min. 3 m. Pentru parcela de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale:*

- în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile vor fi alipite în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse, clădirile vor fi retrase de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;

– clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate, în mod obligatoriu, cu o

- distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 4.5 m față de limita sudică și minim 6 m față de limita nordică;
- în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente vor fi aplicate aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente, intervenția va fi realizată în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual;
 - garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
 - *retragerea față de limita posterioară*: clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin de 6 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 20 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
 - *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 de 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
 - *circulațiile, accesele*: din str. Căpitan Grigore Ignat și strada nou propusă prin P.U.Z. Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4 m. Strada propusă prin P.U.Z. (str. „A”) va fi cu acces public nelimitat;
 - *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
 - locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
 - servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare;
 - instituții de educație/învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două;
 - *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Strada „A” (ampriza 7.5 m – 6 m carosabil și 1.5 m trotuar), propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt), în baza unui proiect de specialitate.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat, conform Planșei „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Căpitan Grigore Ignat.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 2 și Planșa „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

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

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 117/2021

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Str Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin parcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

2. Baza legală a elaborării

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

II. Prevederi la nivelul unitatilor și subunităților functionale

U.T.R. Lir* - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), definite conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism la PUG Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;

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

(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

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

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

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

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile noi se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3 iar pentru parcela P4 cu o distanță de minim 4,5 m față de limita sudică și minim 6m față de limita nordică.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) clădirile noi se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m pentru parcelele P1, P2 și P3, și 20m pentru parcela P4.

(e) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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 de

3m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Din str. Căpitan Grigore Ignat și din strada "A" nou propusă prin PUZ.

Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4m. 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.

Strada propusă prin PUZ-ul de față ("Strada A"), de pe care se face accesul la o parte din parcelele propuse prin documentația de față, va fi cu acces public nelimitat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul locurilor de parcare:

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare;

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe,

brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune trebuie să depășească 1,20 x 0,80m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurie.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinimentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurie.

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

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

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

C.U.T. maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

arh. Cristina Albu

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Întocmit,

arh. VOICU BOZAS

[illegible]

																	
LIMITA UTR																	
ZONA REGLEMENTARIA IN PUZUL DE FATA																	
UTR Lit ^a (locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural)																	
UTR Lit ^b (locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelor de tip periferic)																	
LIMITA PARCELA STUDATA																	
CONSTRUCII EXISTENTE - LOCUINTE																	
CONSTRUCIE EXISTENTA C1 SITUATA PE PARCELA STUDATA																	
LOCUINTA INDIVIDUALA D-P-E - SE PASTREAZA																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
PARCELE PROPUSE																	
ARIE CONSTRUIBILA																	
RETRAGERE FATA DE ALINAMENT																	
ACCES CAROSABIL/PIETONAL PROPUIS																	
SPATII VERZI CU ACCES PUBLIC NEIMITAT																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
																	
strada CAPTAN GRIGORE IGNAU																	
                 																	
                 																	
                 																	
  																	

UTR Lr⁺
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIMIE CU CARACTER RURAL
POT MAX= 35%
CUT MAX=0,9

SECRETUL DE ARHITECTURA MCUB AMBITANTUL CUI BOZAC SEF PROIECT PROIECTANT DESENIAT ARH. VOICU BOZAC ARH. CRISTINA ALBU 31/12/1989/2002 CLUJ-NAPOCA, STR. 13 SEPTEMBRIE NR. 5/2	Beneficiar: BOZAC BARBU FLORIN si sotia BARBU ALINA-DIANA P.U.Z. PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CLUJ-NAPOCA, STR. CAPITANI GRIGORE IGARU NR.16-16A	Nr. 17/2012 Faza: P.U.Z.	Scara 1:500 PL. NR. 04
---	---	---	--

Architectural site plan for a residential development in Buzăa, Romania. The plan shows a curved road, several buildings (P, P+E, P+M), and a central area labeled "BARBU FLORIN SI SOȚIA BARBU ALINA-DIONA". A large blue circular stamp from the "ROMANIA" government is visible. The plan includes various dimensions, elevations, and a north arrow. A scale bar indicates 1:1000. The plan is signed by the architect, Daniel Pop.

LIMITA UTR

UTR Lit* (Locuitorii cu regim redus de înălțime cu caracter rural)

LIMITA PARCELA STUDIATA

CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 SITUATA PE PARCELA STUDIATA

-LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+E - SE PASTREAZA

PARCELE PROPOSEE

ACCES CAROSABILIPIETIONAL PROPUS

ZONA CONSTRUIBILA A PARCEL.ELOR PROPUSE

TEREN PROPRIETATE PRIVATA

SPATIU VERDE, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU DESTINATIA

DE DRUM, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII SL=26 MF

DE INTERES LOCAL - SI'RA DA

Parcela nr	Tip Locuinta	Nr Locuiri Parcela
Parcela nr 1	existent <i>indiferent</i> cu posibilitate de transformare in semnificativa cu 2 uniti. locative	2 4
Parcela nr 2	semnificativa cu 2 uniti. locative	4
Parcela nr 3	semnificativa cu 2 uniti. locative	4
Parcela nr 4	semnificativa cu 2 uniti. locative	4
TOTAL PROPS		16

STEREN-4613 MF

UTR Lir*

CUT MAX=0.9

BILANT NR LOCURI DE PARCARE AUTO

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROFUS	
	MP	%	MP	%	
TOTAL TEREN STUDIAT	4613		4613		
TEREN REZERVAȚI PENTRU MODERNIZARE STRADA CAPITAN GROSORE ISNAT	26		26		
SUPRAFAȚA DE TEREN REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI(S)	4587	100.00	4587		100.00
URR LIP	384	8.38			-
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNCALZIRE DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP TEHRERIC	4203	91.62	5379		73.02
CU CARACTER RURAL					
URR LIP*					
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNCALZIRE CU CARACTER RURAL					
CIRCULAȚII PROPUSE - STRADA "A"					

SPATIUL VERZI-PLANTAT IN ALIMENTIVUL STR. "A"

GRAD. LE. ARHITECTURA	
PROIECTANT	VERIFICAT
22.07.23	10.06.24
10.64	150
VERIFICAT	DATA
10.06.24	3.34

SOCIETATE DE ARHITECTURA		Beneficiar:	
MCMUB		BARBU FLORIN SI SOTIA BARBU ALINA-DOIANA	
SEF PROIECT	ARH VOICU BOZAC	P.U.Z. PARCELARE SI	
PROIECTANT	ARH VOICU BOZAC	CONSTRUIRE LOCUINTE CU	
DESENAT	ARH CRISTINA ALBU	REGIM REDUS DE INALTIME	
		PLAN CIRCULATA TERENURILOR	
MONTAREA CU ROZACE		C.I.LI-MANPOCA STR. CAPTANI GRIGORE GIGAN NR 16-16A	
J1/2008/2003			
XI.2022	Datar	Sigara	
PL. NR.	1/500	PL. NR.	05



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT ȘEF

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

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de BARBU FLORIN, cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 897802/433/2022 și a completărilor depuse sub nr. 420268/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 42 din 26.04.2023

pentru P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

generat de imobilul cu nr. cad: 346118;

Inițiatori: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina;

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

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Voicu Ioan Bozac;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 4613 mp, este delimitat de strada Căpitan Grigore Ignat în partea de vest și de parcelele cu fond construit în partea sud, est și nord. Pe parcelă există fond construit – 6 corpuri de clădire, din care 4 sunt propuse spre desființare (C3, C4, C5, C6).

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

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural* și parțial în *U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*.

U.T.R. Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

– funcțiune predominantă: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică;

– înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m;

– indici urbanistici: locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%. Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9. Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. maxim = 0,5.

Acastă reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Măgilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariacelujnapoca.ro | www.clejbusiness.ro | www.viziocelujnapoca.ro

– *retragere față de aliniament:* (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

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

(d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragere față de limitele laterale și posterioară:* pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

(a) În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirilor se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;

(b) În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm;

În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m;

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(a) Clădirile 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;

(b) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

(c) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

(d) În aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;

(e) Toate construcțiile de pe parcela în înțele urban se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.;

(f) Pe fundul fașiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel supraterran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic

— *funcțiune predominantă:* zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale);

— *regim de construire:* deschis;

— *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticului ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

— *retragere față de aliniament:* în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

— *retragere față de limitele laterale și posterioară:* pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). (b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

(b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) Clădirile 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,

(b) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (*patru parcele destinate construirii, un imobil (str. A) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii căpitan Grigore Ignat*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

– *funcțiunea predominantă:*

– locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

– locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp;

– *regim de construire:* deschis;

– *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H maxim cornișă = 6.5 m, H maxim = 10.5 m;

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

– *retragerea față de aliniament:* min. 3 m. Pentru parcela de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale:*

– în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile vor fi alipite în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile vor fi retrase de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 325
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.vizitclujnapoca.ro

- clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 4.5 m față de limita sudică și minim 6 m față de limita nordică;
- în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția va fi realizată în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin de 6 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- *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 de 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
- *circulațiile, accesele:* din str. Căpitan Grigore Ignat și strada nou propusă prin P.U.Z. Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4 m. Strada prousă prin P.U.Z. (str. „A”) va fi cu acces public nelimitat;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare;
 - Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două;
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 897802/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 28.03.2023 a modificărilor solicitate depuse sub nr. 420268/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Strada „A” (ampriza 7.5 m – 6 m carosabil și 1.5 m trotuar) propusă prin P.U.Z. va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată-edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt), în baza unui proiect de specialitate.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat, conform planșei „05 – Plan circulația terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Căpitan Grigore Ignat.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 93 din 3.06.2022.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 779 din 25.03.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. Șex.

Consilier Cristina Bartha

Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 757-0230 din 08.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 08.05.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.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. 192 din 3.11.2023

pentru modificare Aviz Arhitect Șef nr. 62 din 26.04.2023

În urma actualizării informațiilor tehnice din C.F. nr. 346118 se modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 62 din 26.04.2023 emis pentru P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A în sensul:

Pe parcelă există fond construit – 1 corp de clădire.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 148 din 22.09.2023.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

Apröbat,
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de BARBU FLORIN domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr.481791/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 23.05.2022, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate

Nr. 93 din 30.05.2022

pentru elaborarea P.U.Z de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr.16-16A, generat de imobilul cu nr. cad. 346118, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, în suprafață de 4613 mp, este parcela cu număr cadastral 346118 de pe frontul estic a străzii Căpitan Grigore Ignat, delimitată pe latura nordică, sudică și estică de parcele cu fond construit.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural și parțial Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime ;
- *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime ;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT maxim = 35% CUT maxim = 0,9;

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

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Căpitan Grigore Ignat
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- avize conform cu Certificatul de Urbanism nr.779 din 25.03.2022
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 779 din 25.03.2022 emis de Primăria Municipiului Chj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM-010-2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

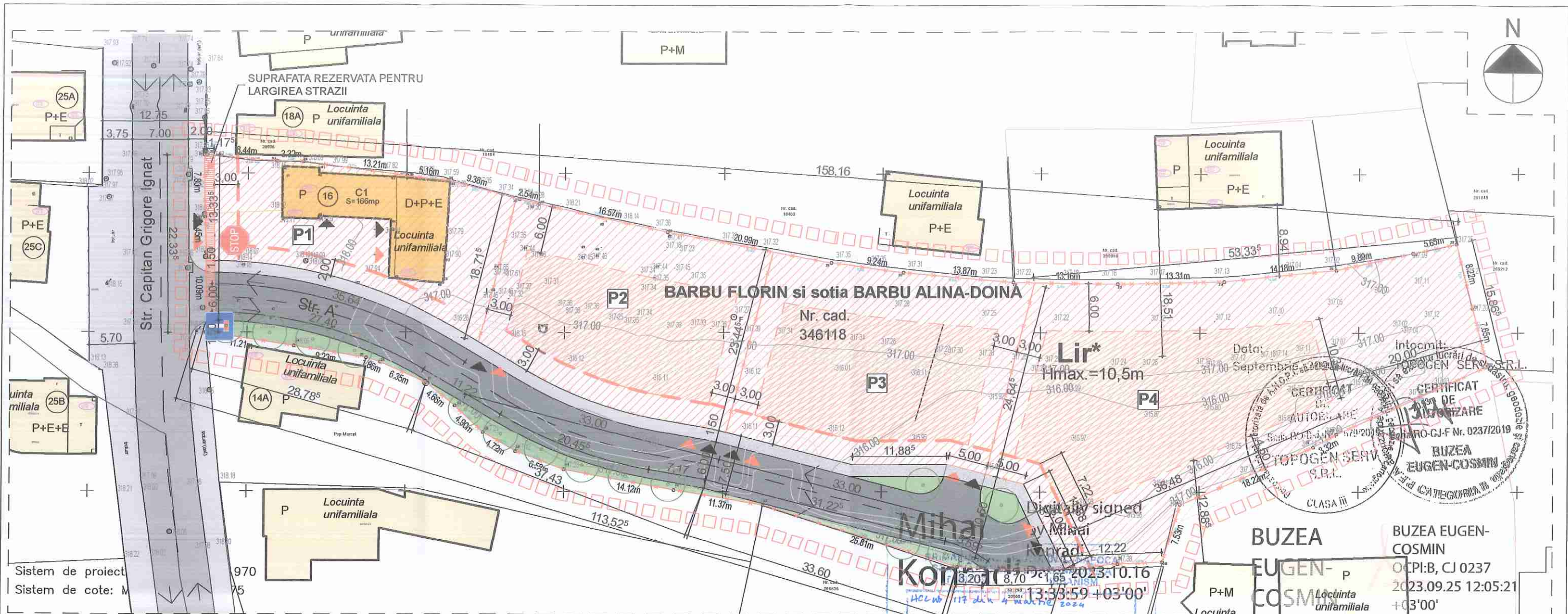
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreă Mureșan

Red. 3ex consilier Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6501124 din 07.06.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.06.2022



Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laterali (m)
301	588442.357	397574.491	0.70
302	588442.335	397575.191	8.44
303	588441.570	397583.600	3.32
304	588441.520	397586.920	13.21
305	588439.710	397600.010	5.16
306	588439.100	397605.130	9.38
307	588436.790	397614.220	2.54
308	588436.240	397616.700	16.57
309	588432.640	397632.870	20.99
310	588428.830	397653.510	9.24
311	588427.600	397662.670	13.87
312	588426.370	397676.490	13.16
313	588426.160	397689.650	13.31
314	588426.510	397702.960	14.18
315	588427.920	397717.070	9.89
316	588430.062	397726.729	5.65
317	588431.205	397732.258	8.22
318	588423.221	397734.227	7.65
352	588415.851	397736.274	20.93
351	588407.273	397717.187	3.31
350	588405.644	397714.301	18.23
349	588398.412	397697.571	7.53
348	588391.198	397695.403	5.61
347	588390.973	397689.795	5.99
346	588390.383	397683.834	6.93
345	588390.225	397676.901	7.25
344	588390.557	397669.658	25.81
343	588398.320	397645.047	11.37
342	588400.223	397633.833	14.12
341	588402.820	397619.958	6.52
340	588405.082	397613.845	4.72
339	588407.445	397609.756	4.90
338	588410.797	397606.185	4.66
337	588413.722	397602.553	6.35
336	588416.289	397596.742	1.86
335	588416.855	397594.975	9.23
334	588418.348	397585.870	11.21
333	588420.024	397574.781	10.09
331	588430.114	397574.778	4.45
332	588434.558	397574.609	7.80

- LIMITA UTR
- □ □ ZONA REGLEMENTATA IN PUZUL DE FATA
- ▨ UTR Lir* (Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural)
- UTR Lip (Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic)
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE- LOCUINTE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 SITUATA PE PARCELA STUDIATA - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+E - SE PASTREAZA
- ▨ PARCELE PROPUSE
- ▨ ARIE CONSTRUIBILA
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- ▲ ACCES CAROSABIL/PIETONAL PROPOS
- SPATII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- ↓ ↑ strada CAPITAN GRIGORE IGNAT
- 1.50 6.00
- PROFIL STRADAL PROPOS in proiectul de fata pentru strada A = 7.50 m + ZONA VERDE LATIME VARIABILA
- SUPRAFATA din terenul reglementat REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII SL= 26 MP

S TEREN= 4613 MP

UTR Lir*
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL
POT MAX= 35%
CUT MAX=0.9

BILANT NR LOCURI DE PARCARE AUTO

Parcela nr	TIP LOCUINTA	NR LOCURI PARCARE
Parcela nr 1	existent individuala cu posibilitate de transformare in semicolectiva cu 2 unit. locative	2
Parcela nr 2	semicolectiva cu 2 unit. locative	4
Parcela nr 3	semicolectiva cu 2 unit. locative	4
Parcela nr 4	semicolectiva cu 2 unit. locative	4
TOTAL PROPOS		16

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
TOTAL TEREN STUDIAT	4613		4613	
TEREN REZERVAT PENTRU MODERNIZARE STRADA CAPITAN GRIGORE IGNAT	26		26	
SUPRAFATA DE TEREN REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI (ST)	4587	100.00	4587	100.00
UTR Lip LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC	384	8.38		
UTR Lir LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL	4203	91.62		
UTR Lir* LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL			3579	78.02
CIRCULATII PROPUSE- STRADA "A"			855	18.64
SPATII VERZI- PLANTATII IN ALINIAMENTUL STR. "A"			53	3.34

BIROU DE ARHITECTURA

MCUB

112/1988/2002
MUNTEANU CU BOZAC CLUJ-NAPOCA, STR. 13 SEPTEMBRIE NR. 5/2

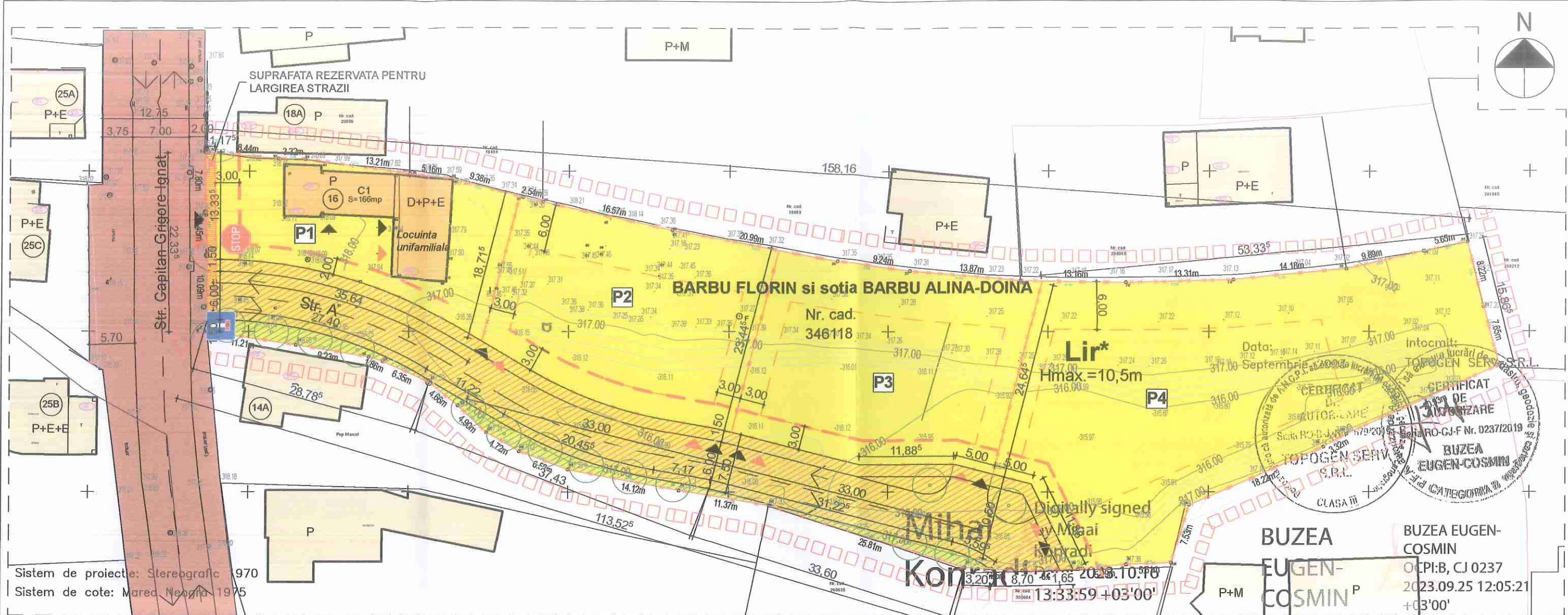
SEF PROIECT ARH. VOICU BOZAC
PROIECTAT ARH. VOICU BOZAC
DESENAT ARH. CRISTINA ALBU

Beneficiar: BOZAC
BARBU FLORIN si sotia BARBU ALINA-DOINA
P.U.Z. PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE CU
REGIM REDUS DE INALTIME

CLUJ-NAPOCA, STR. CAPITAN GRIGORE IGNAT NR 16-16A

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr:1/2022
Faza: P.U.Z.
Data: XI.2022
Scara 1:500
PL. NR. 04



Sistem de proiecte: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
301	588442.357	397574.491	0.70
302	588442.335	397575.191	8.44
303	588441.570	397583.600	3.32
304	588441.520	397586.920	13.21
305	588439.710	397600.010	5.16
306	588439.100	397605.130	9.38
307	588436.790	397614.220	2.54
308	588436.240	397616.700	16.57
309	588432.640	397632.870	20.99
310	588428.830	397653.510	9.24
311	588427.600	397662.670	13.87
312	588426.370	397676.490	13.16
313	588426.160	397689.650	13.31
314	588426.510	397702.960	14.18
315	588427.920	397717.070	9.89
316	588430.062	397726.729	5.65
317	588431.205	397732.258	8.22
318	588423.221	397734.227	7.65
352	588415.851	397736.274	20.93
351	588407.273	397717.187	3.31
350	588405.644	397714.301	18.23
349	588398.412	397697.571	7.53
348	588391.198	397695.403	5.61
347	588390.973	397689.795	5.99
346	588390.383	397683.834	6.93
345	588390.225	397676.901	7.25
344	588390.557	397669.658	25.81
343	588398.320	397645.047	11.37
342	588400.223	397633.833	14.12
341	588402.820	397619.958	6.52
340	588405.082	397613.845	4.72
339	588407.445	397609.756	4.90
338	588410.797	397606.185	4.66
337	588413.722	397602.553	6.35
336	588416.289	397596.742	1.86
335	588416.855	397594.975	9.23
334	588418.348	397585.870	11.21
333	588420.024	397574.781	10.09
331	588430.114	397574.778	4.45
332	588434.558	397574.609	7.80

LEGENDA

- LIMITA UTR
- ZONA REGLEMENTATA IN PUZUL DE FATA
- UTR Lir* (Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural)
- UTR Lip (Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic)
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE- LOCUINTE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 SITUATA PE PARCELA STUDIATA - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+E - SE PASTREAZA
- PARCELE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PROPUSE
- ZONA CONSTRUIBILA A PARCELELOR PROPUSE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU REGIM DE SPATIU VERDE, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU DESTINATIA DE DRUM, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- SUPRAFATA din terenul reglementat REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA STRAZII SL= 26 MP
- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES LOCAL - STRADA

S TEREN= 4613 MP

UTR Lir*
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL
POT MAX= 35%
CUT MAX=0.9

BILANT NR LOCURI DE PARCARE AUTO

Parcela nr	TIP LOCUINTA	NR LOCURI PARCARE
Parcela nr 1	existent individuala cu posibilitate de transformare in semicolectiva cu 2 unit. locative	2
Parcela nr 2	semicolectiva cu 2 unit. locative	4
Parcela nr 3	semicolectiva cu 2 unit. locative	4
Parcela nr 4	semicolectiva cu 2 unit. locative	4
TOTAL PROPUSE		16

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
TOTAL TEREN STUDIAT	4613		4613	
TEREN REZERVAT PENTRU MODERNIZARE STRADA CAPITAN GRIGORE IGNAT	26		26	
SUPRAFATA DE TEREN REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI (ST)	4587	100.00	4587	100.00
UTR Lip LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC	384	8.38		
UTR Lir LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL	4203	91.62		
UTR Lir* LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER RURAL			3579	78.02
CIRCULATII PROPUSE- STRADA "A"			1864	18.64
SPATII VERZI- PLANTATII IN ALINIAMENTUL STR. "A"			153	3.34

BIROU DE ARHITECTURA
Munteanu, Cu, Bozac
Cluj-Napoca, Str. 13 Septembrie Nr. 5/2
26.04.2023
Aviz nr. 62 din 26.04.2023
Aviz nr. 192 din 3.11.2023
SECRETAR

SEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT
ARH. VOICU BOZAC
ARH. VOICU BOZAC
ARH. CRISTINA ALBU

Beneficiar:
BARBU FLORIN si sotia BARBU ALINA-DOINA
P.U.Z. PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE CU
REGIM REDUS DE INALTIME
PLAN CIRCULATIA TERENURILOR
Nr. pr:1/2022
Faza:
P.U.Z.
Data:
XI.2022
Scara:
1:500
PL. NR.
05

P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A
Nr. 542942/18.0.2023
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : BARBU FLORIN și BARBU ALINA-DOINA
- **Proiectant** : S.C. MCUB S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 897802/29.11.2022

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

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

- **Certificat de urbanism nr. 779/25.03.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 93/03.06.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 62/26.04.2023**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 897802/29.11.2022

În data de 09.12.2022 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor :

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 20.03.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 26-27.11.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Rus Radu – str.
- Bojan Camelia –
- Pop Marcel – str
- Cotinghiu Dan –
- Molnar Maria –
- Molnar Dorel –
- Pop Marius –
- Lung Emilia –
- Rusu Ioan – st
- Coroian Ionuț Claudiu –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 20.03.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Albu

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 947594/31.12.2022, dl. Cotinghiu Daniel cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

1. Realizarea de împrejmuire opacă la înălțimea legală maximă față de parcelele situate la Nord. 2. Realizarea acestei împrejuriri integral înainte de începerea lucrărilor de construcție a locuințelor și a drumului de acces. 3. Prezentă noastră la retrasare limite

proprietate pt realizare imprejmuire. 4. Respectarea distantelor constructiilor din PUZ fata de limitele parcelelor de la nord.

Prin adresa cu nr. 4017/03.01.2023, dl. Pop Marius Flaviu cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

SOLICIT RESPECTAREA PUZ DE PARCELARE SI CORECTARE
LIMITA UTR LIR TRIMIT ÎNPREJINĂ CU NOTIFICAREA NR.
909012/433/8.12.2022 PRIMITĂ LA DATA DE 20.12.2022 PRIN POSTĂ
MENTIONEZ FAPTUL CĂ SUNT VECIN CU PARCELA P4 CU SUPRA-
FATA DE 1503mp CONF. PUZ PROPUȘ, SUNT DE ACORD CU CONȘTIȚIA CĂ
ÎN DREPTUL PROPRIETĂȚII MELE, SIT. ÎN. STR. PRIPOR NR 8, CLUJ-N. SĂ NU
Cu mulțumiri, SE CONTRINASCĂ NICI UN IMOBIL.

Data: 03 01 2023

Semnătura: _____

Prin adresa cu nr. 5583/03.01.2023, d-na. Lung Ana Emilia cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

SOLICIT RESPECTAREA PUZ DE PARCELARE SI
CORECTARE LIMITA UTR LIR, PRIMIT ÎNPREJINĂ
CU NOTIFICAREA NR. 909012/433/8-12.2022
PRIMITĂ LA DATA DE 20.12.2022 PRIN POSTĂ
MENTIONEZ FAPTUL CĂ SUNT VECIN CU PARCELA P4 CU
SUPRAFATA DE 1503MP CONF. PUZ PROPUȘ, SUNT DE
Cu mulțumiri, ACORD CU CONȘTIȚIA CĂ ÎN DREPTUL PROPRIETĂȚII MELE DIN
Data: STR. PRIPOR NR 10, CLUJ-NAPoca Semnătura: _____
BAȚIN SE CONTRINASCĂ NICI UN IMOBIL

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

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

Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Cotinghiu Daniel cu domiciliul în str.
cu nr. 947594/31.12.2022, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Se dorește ca imprejmuirea de pe limita nordica sa fie opaca cu inaltimea de 2,2 m, respectind conditiile descrise in regulamentul de urbanism:

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

(citad din regulamentul de urbanism aferent UTR Lir*, se aplica si la proiectul de fata)

2. Imprejmuirea de pe limita nordica a terenului ce face obiectul reglementarii in PUZ-ul de fata se va realiza intr-o etapa distincta de parcursul acestui proiect. Mai mult ca sigur ca se va solicita o autorizatie de construire pentru imprejmuirea nordica a terenului studiat prin PUZ-ul de fata, anterior solicitarii autorizatiilor de construire pentru casele de pe terenul reglementat.

3. Va vom invita sa participati la trasarea limitei de proprietate comune.

4. Cladirile vor respecta distantele fata de toate limitele de proprietate:

"AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) clădirile 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.

(e) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei."

(citat din regulamentul de urbanism aferent UTR Lir*, se aplica si la proiectul de fata)

Cluj-Napoca
08 februarie 2023

cu deosebit respect,

BARBU FLORIN

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 4017/03.01.2023 – dl. Pop Marius Flaviu, s

- nr. 5583/03.01.2023 – d-na. Lung Ana Emilia,

beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Cladirile proiectate vor trebui sa respecte modul de amplasare stabilit explicit prin regulamentul de urbanism al PUG municipiu Cluj-Napoca, regulament preluat si in regulamentul din acest proiect:

"5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

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

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) clădirile 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.

(e) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m."

(citat din regulamentul de urbanism aferent UTR Lir*, se aplica și la proiectul de față)

Cluj-Napoca
08 februarie 2023

cu deosebit respect,

BARBU FLORIN

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.

Prin notificarea cu nr. 28290/433/12.01.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 91561/13.02.2023 răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 100285/433/16.02.2023, 100298/433/16.02.2023 și 100306/433/16.02.2023

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