

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală,
strada Făgetului – vest

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală, strada Făgetului – vest - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 482434/1/28.04.2025, conex cu nr. 378417/1/10.03.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 482726/433/28.04.2025, conex cu nr. 378451/433/10.03.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală, strada Făgetului – vest, beneficiari: Sofronie Maria-Georgeta și Sofronie Costică pentru o suprafață de teren de 1261 mp, aflată în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 209 din 14.11.2023 și Avizul Arhitectului șef nr. 211 din 11.09.2024 și nr. 17 din 24.02.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Construire locuință individuală, strada Făgetului – vest, beneficiari: Sofronie Maria-Georgeta și Sofronie Costică, pentru parcela cu nr. cad. 346578, aflată în proprietate privată.

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

U.T.R Lid* Zonă locuințe individuale

- *funcțiunea admisă:* locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat;
- *regimul de construire:* deschis;
- *retragerea față de aliniament:* minim 64,5 m, conform planșei „A 03 – Reglementări urbanistice”;
- *retragerea față de limitele laterale:* minim 4,5 m; garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 12 m. În zona de retragere sunt permise amenajări exterioare, terase, scări, pergole, piscine neacoperite, plantații, cu respectarea Codului civil;
- *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane: (S)+P+E, (S)+P+M și D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;
- *indicii urbanistici:* *P.O.T max.* = 20%, *C.U.T max.* = 0.4;
- *circulațiile și accesele:* accesul se realizează din strada Făgetului. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Făgetului.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Făgetului pe tronsonul adiacent P.U.Z, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă și adusă la strat de uzură anterior recepției construcției.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.03 - Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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



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

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 193/2025

PUZ PENTRU REALIZAREA ANSAMBLU MIXT – LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE COLONIA BORHANCI, CLUJ-NAPOCA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR Lid* – Zonă locuințe individuale

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe), cu o structură urbană dezvoltată pornind de la vatra satului Făget.

Terenul propus spre reglementare se află pe str. Făgetului f.n.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, 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 locuinței;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea acces la stradă;
- (b) adâncimea va fi mai mare decât lățimea
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 900 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage min. 64,5 m față de limita de aliniament, fiind vorba de o parcelă dezvoltată în adâncime.

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

- a) construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 4,5 m față de limitele laterale de proprietate.
- b) construcțiile pot fi amplasate în regim izolat
- c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m. Pentru amplasarea



garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate.

- d) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 12 m, în zona de retragere fiind permise amenajări exterioare, terase, scări, pergole, piscine neacoperite, elemente de artă monumentală, plantații, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Dat fiind că parcela poate fi mobilată cu o singură locuință unifamilială, relația dintre corpurile de construcții se va stabili prin compoziția arhitecturală, fără alte limitări.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+P+1, D+P (S – Subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime sau în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi integrate conceptului arhitectural. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. În dreptul acceselor auto – garajelor se permite ca împrejmuirea să fie întreruptă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 20 % pentru toate utilizările admise

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,4.

arh. urb. Vlad NEGRU



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IC. DAN ȘTEFAN TÂRCEA

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI
JR. AURORA ROSCA

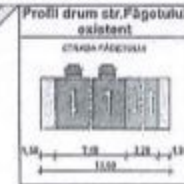
ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 193/2025
CUPRINDE UN NUMĂR DE 3 PAGINI.



UTR ULid/Lid	mp
S TEREN	1261 mp
POT (conf. PUG) max	20%
CUT max	0,4
S min. spațiu verde	60%
Regim de înălțime maxim	(S)+P+1
H max atic	8 m
S construita maxima	252,20 mp
S desfasurata maxima de calcul al CUT-ului	504,40 mp
Necesar parcări	2 locuri

LEGENDA:

- PARELA GARE A GENERAT PUZ-UL
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALA
- RETRAGERI
- SUPRAFATA DESTINATA LARORII STRAZII PAGETULUI CF. P.U.G.
- CLADIRE EXISTENTA
- CIRCULATIE AUTO PUBLICE
- CIRCULATIE PIETONALE PUBLICE
- TEREN EXISTENT REMODIFICAT
- COPACI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Sistem de Proiecție : STEREO 1970
Sistem de coord : MAREA NEAGRA 1975

Gheorghe Cornea Digitally signed by Gheorghe Cornea
Data: 2024.01.04 12:45:19 +02'00'

BREVIAZ DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

nr. crt.	UTILIZĂRI	MP	%	MP	%
1	Construcții	0,00	0,0%	252,00	20,0%
2	Circulații (alei carosabile și pietonale în incintă, terase)	0,00	0,0%	207,27	16,4%
3	Terasa neacoperită	0,00	0,0%	35,54	2,8%
4	Spații verzi	1261,00	100,0%	706,19	55,8%
-	Total	1261,00	100,0%	1261,00	100,0%

TRANS FORM
ARHITECTURA HV

Sir, Republic 8177
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trans-form.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Viad Negru
proiectat: arh. Paula Pop



BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Sofronie Maria-Georgeta

PROJECT / PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ

ADRESA / ADDRESS:
RO C.J.N. str. Păgobului En.

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr. / Project no.: 1167/2023

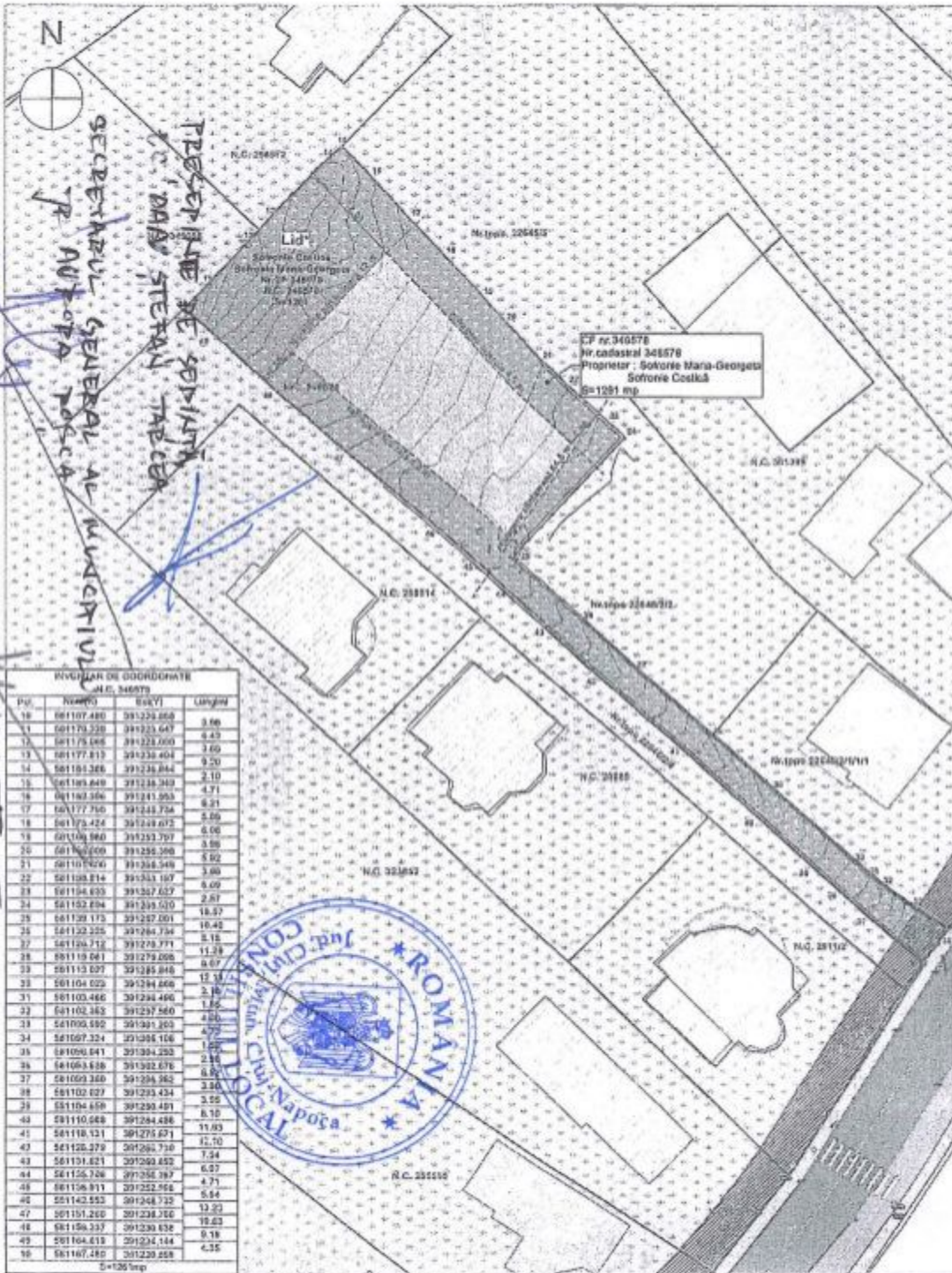
Faza / Phase: PUZ

pag: A.01

format: A3

data / date: 02.10.2024

Notă: Proiectul este valabil numai în cazul în care nu s-a modificat starea de fapt în teren. Proiectul este valabil numai în cazul în care nu s-a modificat starea de fapt în teren. Proiectul este valabil numai în cazul în care nu s-a modificat starea de fapt în teren.



INVETAR DE COORDONATE
ALC. 346579

Poi.	Numero	Elev.	Coord.
10	501107.480	393.225.050	3.96
11	501179.330	393.221.647	4.43
12	501179.606	393.222.000	3.60
13	501177.812	393.230.404	9.20
14	501181.366	393.236.844	2.10
15	501183.649	393.238.303	4.71
16	501183.306	393.241.903	6.31
17	501177.716	393.243.724	5.89
18	501173.424	393.249.012	6.06
19	501184.860	393.252.707	3.58
20	501182.000	393.255.390	5.82
21	50110.920	393.264.549	3.00
22	501128.814	393.261.167	6.09
23	501134.633	393.267.627	2.87
24	501132.894	393.265.030	18.57
25	501128.173	393.267.001	16.43
26	501126.225	393.264.734	5.18
27	501126.712	393.278.771	11.28
28	501119.061	393.279.006	0.67
29	501113.027	393.285.846	12.13
30	501104.022	393.284.666	2.10
31	501103.466	393.284.496	1.65
32	501102.363	393.287.560	4.80
33	501100.192	393.291.203	4.72
34	501097.324	393.295.166	1.25
35	501090.641	393.304.232	2.84
36	501063.638	393.302.676	8.82
37	501059.360	393.296.362	3.50
38	501102.027	393.293.434	3.55
39	501104.659	393.299.481	8.10
40	501110.648	393.294.486	11.83
41	501118.121	393.275.621	12.70
42	501126.279	393.285.710	7.34
43	501131.621	393.280.432	6.37
44	501135.706	393.282.397	4.71
45	501136.911	393.282.568	5.84
46	501142.552	393.248.732	12.32
47	501151.260	393.238.632	18.43
48	501156.337	393.230.632	0.18
49	501164.619	393.232.144	4.35
50	501167.480	393.230.258	

S=1261mp



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Sofronie Maria-Georgeta cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 337944 din 13.03.2024, 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. 211... din 11.09.2024

pentru P.U.Z. construire locuință individuală, strada Făgetului - vest
generat de imobilul cu nr. cad. 346578;

Inițiatori: Sofronie Maria-Georgeta și Sofronie Costică;

Proiectant: S.C. TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: prin PUZ se studiază zona de urbanizare (UTR Ulid), delimitat de drumul Sf. Ioan în partea de nord-est, str. Făgetului în partea de sud-est, limită UTR Aapp în partea de nord-vest și limită UTR Lid în partea de sud-vest și se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346578, în suprafață de 1261 mp, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale (individuale). Restul imobilelor din cadrul UTR-ului au fost reglementate specific prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 823/2016 sau sunt parcele cu fond construit existent sau clădiri autorizate.

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

Suprafața de teren reglementată este încadrată conform PUG 2014 parțial în UTR Lid și parțial UTR Ulid.
U.T.R. Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

- funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament;

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

- indici urbanistici:

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 0,4 ADC/mp.

Instituții de educație/învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0,5 ADC/mp. 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;

- 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 6 m. de la aliniament

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

(d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp.

(e) garajele se vor retrage cu minimum 6 m. de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

- retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară:



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.
- (b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.
- (d) 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.
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.**

- funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratereane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4
- retragerea față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului 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 25 mp;
- retragerea față de limitele laterale și posterioară: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei;

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

U.T.R. Lid* Zonă locuințe individuale

- funcțiune admisă: locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat;
- regim de construire: deschis;
- retragerea față de aliniament: minim 64,5 m, conform planșei „A 03 – Reglementări urbanistice”.
- retragerea față de limitele laterale: minim 4,5 m; Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- retragerea față de limita posterioară: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 12 m. În zona de retragere sunt permise amenajări exterioare, terase, scări, pergole, piscine neacoperite, plantații, cu respectarea Codului civil;
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratereane: (S)+P+E, (S)+P+M și D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *indicii urbanistici*: $P.O.T \max. = 20 \%$, $C.U.T \max. = 0.4$;
- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din strada Făgetului. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Făgetului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, din data de 10.07.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu următoarea condiție: se vor respecta prevederile R.L.U. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 828/2023 în ceea ce privește „Spațiile libere și spațiile plantate”, P.U.Z. care a reglementat teritoriul din Etapa 1, parte a aceluiași U.T.R.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Făgetului pe tronsonul adiacent P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelă adusă la strat de uzură anterior recepției construcției.

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

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. 1427 din 26.06.2023, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 209 din 14.11.2023.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreia Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8574354 din 13.09.2024.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.09.2024.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.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. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

AVIZ

Nr. 17 din 24.02.2025

pentru *Modificare Aviz Arhitect Șef nr. 211 din 11.09.2024*

Prezentul modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 211 din 10.09.2024 emis pentru **P.U.Z. construire locuință individuală , str. Făgetului – vest ,** în sensul îndreptării erorii materiale din cuprinsul avizului în ceea ce privește înălțimea maximă a clădirilor admisă prin PUZ, respectiv **10m** în loc de 12m.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef serviciu Andreea Mureșan

Red. 2ex.CCE



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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Sofronie Maria-Georgeta, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 776908/433/20.09.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 13.10.2023. se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 209 din 14-V. 2023

pentru elaborarea **P.U.Z. de urbanizare – str. Făgetului – vest**
generat de imobilul cu nr. cad. 346578 ✓ cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este zona de urbanizare (UTR Ulid) astfel cum apare marcată pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice- zonificare aferente PUG, delimitată de limită UTR Lid în partea de sud-vest, drumul Sf. Ioan în partea de nord-est, str. Făgetului în partea de sud-est și limită UTR Aapp în partea de nord-vest.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Pentru etapa 1 (nr. Cad. 263693) a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 250 din 9.11.2022.

Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Ele nu fac obiectul reglementării PUZ. Pentru imobilul cu nr. Cad. 351902, cuprins în zona de studiu, s-a inițiat procedura de autorizare în vederea construirii unei locuințe unifamiliale (C.U. nr. 1654/19.07.2023).

Zona de studiu cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente.

2. Categorii functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. ULid- Zonă de urbanizare -locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR Lid- locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime; La nivelul UTR -ului, subzona S_Is și subzona S_Va au fost reglementate în etapa 1, prin PUZ avizat prin Aviz nr. 250/2022.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max = 20%, C.U.T max = 0,4;

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

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Făgetului.



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.primariacujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1427 din 26.06.2023.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, 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.

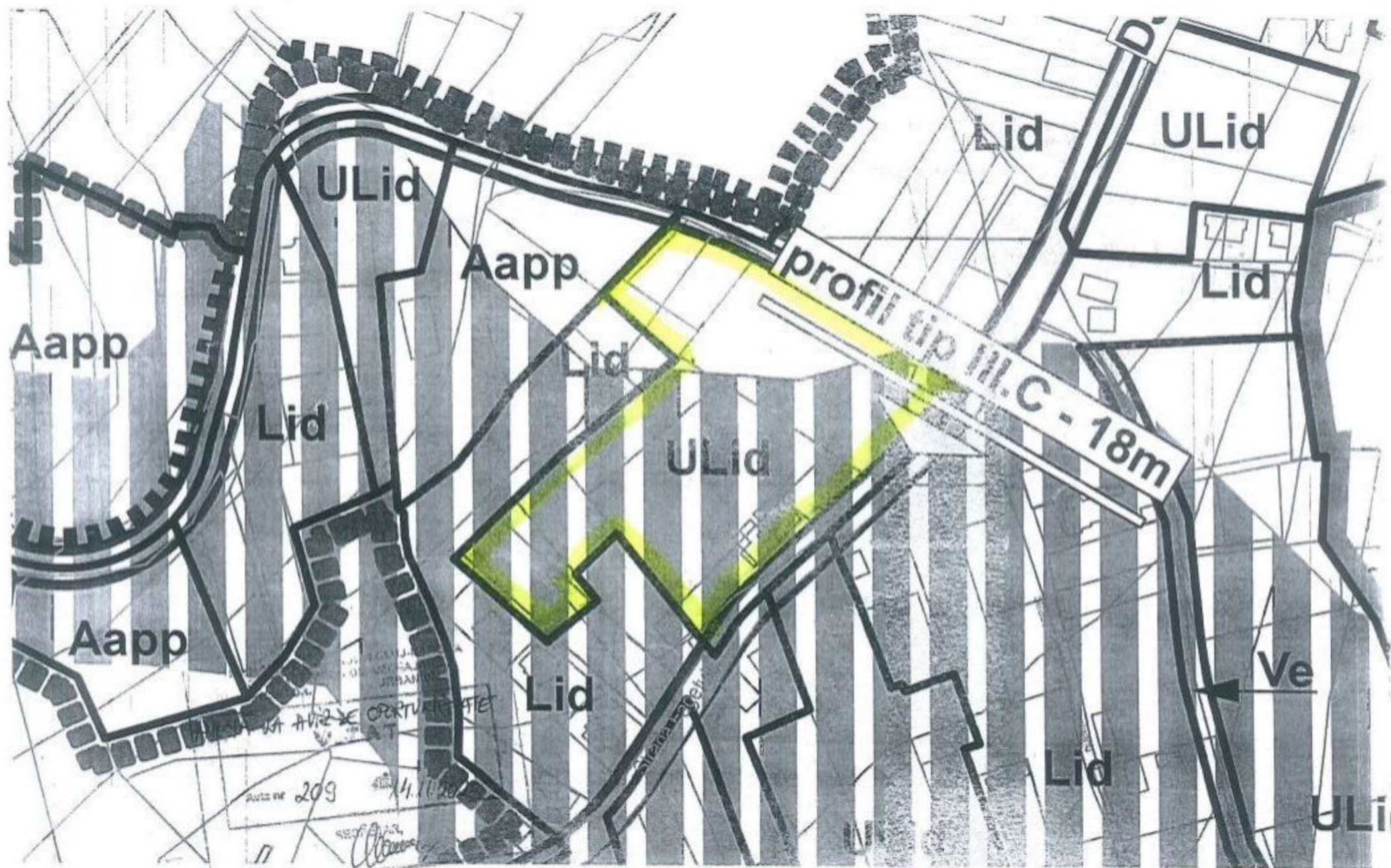
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1427 din 26.06.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ-GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată și Ordinul nr.233/2016.

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

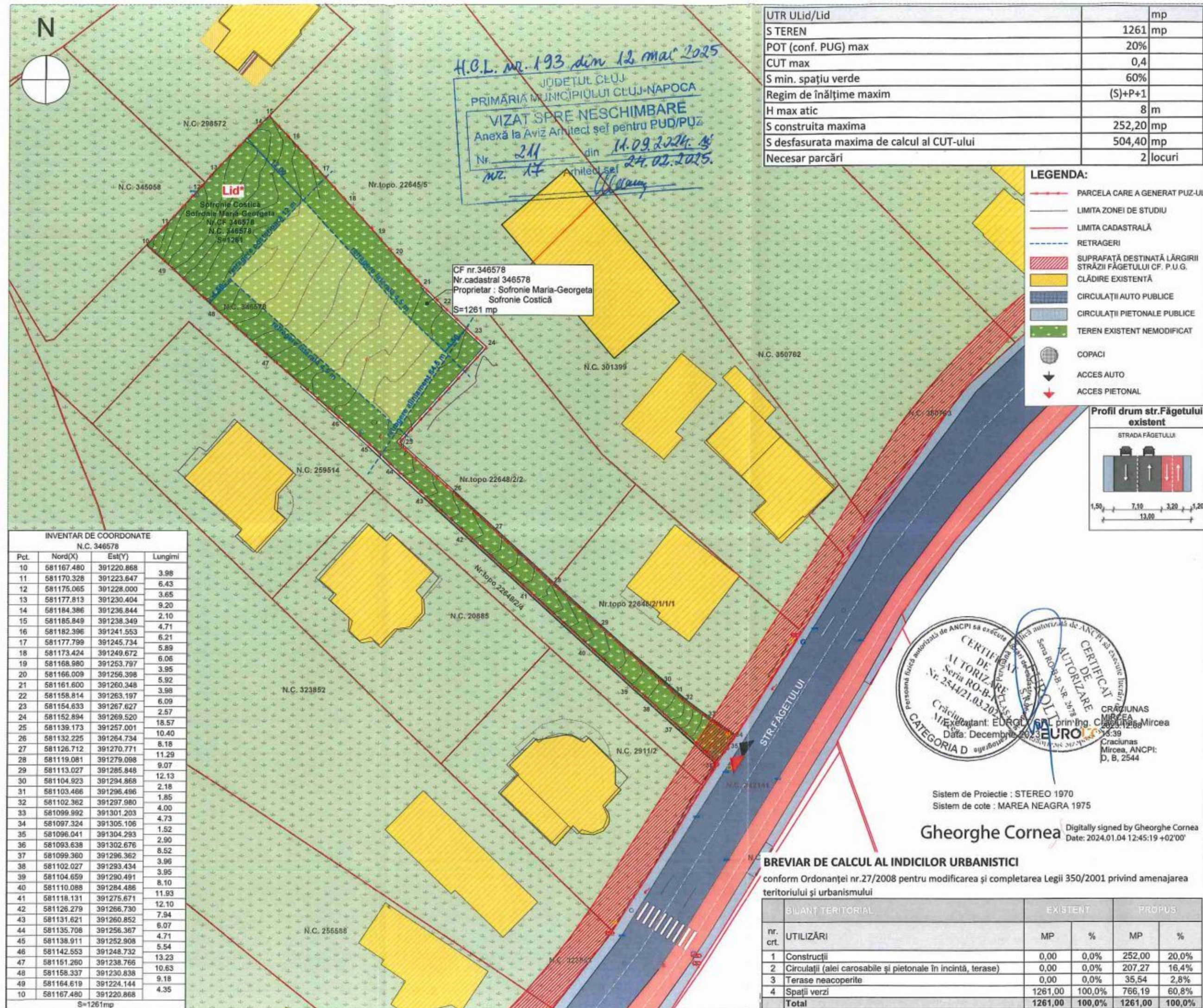
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan
Red. 3 ex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 1579006 din 17.11.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.11.2023



TERITORIU DE SCURT



TRANS
FORM
ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trans-form.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Paula Popa



BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Sofronie Maria-Georgeta

PROIECT / PROJECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ

ADRESA / ADDRESS:
RO CJN str. Făgetului f.n.

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr. / Project no. : 1167/2023

Faza / Phase: PUZ

pag: A.03

format: A3

data / date: 02.10.2024

Acest proiect și informațiile conținute în el sunt proprietatea TRANS FORM SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

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 – Carmen Emilia Coțofan
- **Inițiator** : Sofronie Maria-Georgeta și Sofronie Costică
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 337944/13.03.2024.

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 - construire locuință individuală, strada Făgetului – vest**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1427/26.06.2023.**
- **Aviz de oportunitate nr. 209/14.11.2023.**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 211/11.09.2024.**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 337944/13.03.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.09.2023.

În data de 21.03.2024. 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. - construire locuință individuală, strada Făgetului – vest, 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 10.07.2024. - ora 14:00.

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 Monitorul CJ din 12.03.2024.

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 10.07.2024 - ora 14:00.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 10.07.2024 - ora 14:00.

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;

La dezbaterile din 10.07.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. A fost prezent proiectantul lucrării.

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 Serviciu,

Andreea Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Carmen Emilia Coțofan