

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de
înălțime), str. Vasile Velican

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Vasile Velican – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 553256/1/3.06.2025, conex cu nr. 422778/1/28.03.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 553450/433/3.06.2025, conex cu nr. 422892/433/28.03.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Vasile Velican, beneficiari: Moldovan Bogdan Ioan, Moldovan Loredana, Stan Ovidiu-Augustin, Ciucaș-Ielciu Sergiu-Raul, Ciucaș-Ielciu Andreea-Diana, Rațiu Radu-Florin, Rațiu Ganema-Mihaela, Secinca Ligia, Secinca Lygia-Mihaela-Carmen și Preda Nicolae Dinu;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 231 din 5.12.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 291 din 9.12.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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 P.U.Z. de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Vasile Velican, beneficiari: Moldovan Bogdan Ioan, Moldovan Loredana, Stan Ovidiu-Augustin, Ciucaș-Ielciu Sergiu-Raul, Ciucaș-Ielciu Andreea-Diana, Rațiu Radu-Florin, Rațiu Ganema-Mihaela, Secinca Ligia, Secinca Lygia-Mihaela-Carmen și Preda Nicolae Dinu, pe parcelele identificate cu nr. cad. 260351, nr. cad. 298375, nr. cad. 297213, nr. cad. 278091, nr. cad. 340674, nr. cad. 6334 și nr. cad. 349974 (strada Vasile Velican, aflată în domeniul public).

U.T.R. Li/c_a* – zona de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și/sau semicolective (familiale), cu maxim două unități locative/parcelă

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (cu două unități locative) și anexele acestora;

– *regimul de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. 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. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35% , C.U.T. max. = 0,9;

– *retragerea față de aliniament*: minim 3 m. Garajele vor fi retrase cu minimun 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate 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 15 mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;
- *circulațiile, accesele*: din strada Vasile Velican. Pe parcelă pot fi prevăzute un acces auto și un acces pietonal pentru fiecare unitate locativă în parte; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei;

Necesarul de parcaje:

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

(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;

Locuințe semicolective: minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Strada Vasile Velican va fi echipată edilitar complet (apă-canal, electrica, gaz), în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției locuințelor.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa U.03 Plan Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din la 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



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI
ACTUALIZATĂ

str. Vasile Velican, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: MOLDOVAN BOGDAN IOAN, MOLDOVAN LOREDANA și asociații
str. Transilvaniei, nr. -, bl. D5 ap. 3, loc. Aiud, jud. Alba

Proiectant general: SC MORĂRESCU DESIGN STUDIO SRL
Str. Podirei Nr 4 oraș Năsăud jud. Bistrița-Năsăud

Proiectant de specialitate: 2 PE 2 ARHITECTURA S.R.L.
aleea Gârbău, nr. 7, bl. GB1, sc. 3, ap. 37, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Simbol proiect: MOD 014/2022

Șef proiect: Arh. Cosmin Morărescu

Colectiv elaborare: arh. Ovidiu-Bogdan Gocan

Specialist RUR: Arh. urb. Toma Raluca



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

Documentația de față reglementează terenul în suprafața totală de 4.320 mp compus din CF nr. 349974, 1320 mp; CF nr. 260351, 500 mp; CF nr. 298375, 500 mp; CF nr. 297213, 500 mp; CF nr. 340674, 500 mp; CF nr. 278091, 500 mp; CF nr. 352419, 500 mp.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

1. Planul Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al mun. Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, cu completările la RLU în baza HCL nr. 579/2018
2. Certificatul de Urbanism cu nr. 744 din 07.04.2023
3. Avizul de Oportunitate nr. 19 din 06.02.2023
4. Legea 50/1991 actualizată 2020
5. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
6. Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea proiectului "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ", pe zona studiată (conform planșelor anexate) și realizarea a șase locuințe semicolective (cu maxim două unități locative pe parcelă), deservite toate de str. Vasile Velican, propusa spre reabilitare și modernizare a stratului de uzură, cu suprafața de 4.320 mp. și este înscrisă în:

1. CF 349974 în suprafață de 1.320 mp: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - DOMENIU PUBLIC
2. CF 260351 în suprafață de 500 mp: MOLDOVAN BOGDAN IOAN și soția MOLDOVAN LOREDANA
3. CF 298375 în suprafață de 500 mp: STAN OVIDIU-AUGUSTIN

4. CF 297213 în suprafață de 500 mp: CIUCAȘ-IELCIU SERGIU-RAUL și soția CIUCAȘ-IELCIU ANDREEA-DIANA

5. CF 340674 în suprafață de 500 mp: RAȚIU RADU-FLORIN și soția RAȚIU GANEMA-MIHAELA

6. CF 278091 în suprafață de 500 mp: SECINCA LIGIA și SECINCA LYGIA-MIHAELA-CARMEN

7. CF 352419 în suprafață de 500 mp: PREDA NICOLAE DINU

Terenul face parte din intravilanul mun. Cluj-Napoca, zona înscrisă în U.T.R. Uli/c – Zonă de urbanizare - *Zona destinată construirii de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.*

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.

- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;

- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor în albia minoră a cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor cu respectarea legislației în vigoare pentru asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor și a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de Interne.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul vecinilor (dacă este cazul).

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țevi, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen. Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce deșuează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de autoritățile locale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.Z.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primăria conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 2 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenurile reglementate se situează în sud-vestul municipiului Cluj-Napoca, din intravilanul municipiului.

Prin avizul de oportunitate terenurile reglementate sunt încadrate în UTR ULi/c – zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, iar după finalizarea procedurii de urbanizare se va institui UTR Li/c_a – *zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și/sau semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.*

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Zona se caracterizează prin prezența locuirii de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare (ULi/c). Zona de locuit cuprinde două subzone: ULi/c_a - subzona aferentă locuințelor individuale și ULi/c_b - subzona aferentă locuințelor colective mici.

Arealul studiat este compus în principal de locuințe individuale și semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă, iar pe terenul reglementat se propune păstrarea acestei tipologii prin aplicarea UTR Li/c_a*.

UTR Lilc_a* – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și/sau semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (cu două unități locative) și anexele acestora.
Regim de construire poate fi izolat, în funcție de suprafața parcelelor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă realizarea de imobile de locuințe colective, semicolective și orice alte imobile de locuit cu mai mult de două unități locative.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se va respecta structura cadastrală propusă prin planul parcelar din prezentul PUZ.

În acest sens se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă/alee, drum de acces/incintă, mai mare sau egal cu 15 m pentru locuințele izolate;
- b) să aibă acces la un drum public direct sau prin drept de servitute legal instituit;
- c) suprafața parcelei este de minim 300 mp pentru locuințe cuplate, 500 mp pentru locuințe izolate și minim 450 mp pentru parcela de colț.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate 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 15 mp.

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

Retragerea față de limitele laterale:

- minim 3 m pentru clădirile dispuse în regim de construire izolat;

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate parcelele reglementate prin PUZ au acces direct din circulație publică, din strada Vasile Velican. Pe parcelă se poate prevedea un acces auto și un acces pietonal pentru fiecare unitate locativ în parte. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Locuințe semicolective:

– minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâlfuită 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, la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi 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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor 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. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9

Cluj-Napoca,
Octombrie 2024

Întocmit,
arh. Ovidiu-Bogdan Gocan



Specialist RUR
arh. Raluca Toma



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 429/2025

ARE UN NUMAR DE 9 PAGINI





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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Moldovan Bogdan-Ioan**, cu domiciliul în județul Alba, localitatea Aiud, str. Transilvaniei, Bl. D5, ap. 3, înregistrată sub nr. 745080/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 291 AVIZ din 9.12.2024

pentru **P.U.Z. de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de înălțime)**, str. Vasile Velican generat de imobilele cu: nr. cad. 349974, nr. cad. 260351, nr. cad. 298375, nr. cad. 297213, nr. cad. 278091, nr. cad. 340674, CAD. 6334

Inițiator: Moldovan Bogdan-Ioan

Proiectant: S.C. MORĂRESCU DESIGN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Raluca Toma

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat cuprinde parcelele neconstruite cu front la strada Vasile Velican. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat (terenul beneficiarilor) și vecinătățile adiacente, fiind delimitată de str. Bucovina în partea sudică și estică, str. Dimitrie Gusti în partea nordică și str. Basarabiei în partea estică. Urbanizarea zonei a început în baza P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 169/11.03.2004. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente au fost preluate în zona de studiu a P.U.Z. ca elemente existente.

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

U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.

-regim de construire: izolate, cuplate, înșiruite, covor.

-înălțimea maximă admisă: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratereane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-retragere față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea 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



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

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

alinimentului 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.

-*retragere față de limitele laterale*: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, 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;

-*retragere față de limitele posterioare*: 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, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

U.T.R. Li/c_a* – zona de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și/sau semicolective (familiale), cu maxim două unități locative/parcelă

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (cu două unități locative) și anexele acestora;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane. 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. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 0,9;

– *retragerea față de aliniament*: minim 3 m. Garajele vor fi retrase cu minimun 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate 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 15 mp;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

– *circulații, accese*: din strada Vasile Velican. Pe parcelă se poate prevedea un acces auto și a un acces pietonal pentru fiecare unitate locativă în parte; Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

– *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Locuințe semicolective: minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Pentru documentația **P.U.Z. de urbanizare, strada Vasile Velican**, s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 127 din 19.04.2024, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 744 din 7.04.2023. Având în vedere adresa cu nr. 586579/454/30.09.2024 a Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Serviciul evidență patrimoniu și cadastru, prin care se comunică că parcela cu nr. topo. 22773/1/1/1/1/1/1/1/1 în suprafață de 1301 mp nu este liberă de sarcini, aceasta nu va fi reglementată prin prezentul PUZ.



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

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

Strada Vasile Velican va fi echipată edilitar complet (apă-canal, electrica, gaz), în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției locuințelor.

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. 744 din 07.04.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 19 din 06.02.2023.

Având în vedere că la aprox. 335 m de amplasament există instituită o subzonă de instituții și servicii publice, (iar pe terenul identificat prin nr. Cad. 338430 de pe Aleea Negoiu nr. 9b Municipality intenționează să realizeze o creșă), autoritatea publică a apreciat că nu este necesară instituirea subzonei S_Is pe teritoriul reglementat prin prezentul PUZ.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul arhitectului șef nr. 127 din 19.04.2024.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreia Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 854 0451 din 12.12.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12.12.2024

Aprobat
Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de MOLDOVAN BOGDAN, cu domiciliul în județul Alba, orașul Aiud, str. Transilvaniei, bl.D5, ap.3, înregistrată sub nr: 933591/433/15.11.2023, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă din 24.11.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.231..... din ...5.12.2023.....

pentru elaborarea:

P.U.Z. de urbanizare, str. Vasile Velican

generat de imobilele cu nr. cad. 349974, 260351, 298375, 297213, 340674, 278091, cad. 6334, top: 22773/1/1/1/1/1/1/1/1/1 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de str. Bucovina în partea sudică și estică, str. Dimitrie Gusti în partea nordică și str. Basarabiei în partea estică. Teritoriul de reglementat cuprinde parcelele neconstruite cu front la strada Vasile Velican. Urbanizarea zonei a început în baza P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 169/11.03.2004. Clădirile existente din zona de studiu, cât și cele autorizate cu parcelele aferente, vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

— *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;
— *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe individuale și/sau semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

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

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

— accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Basarabia pe str. Vasile Velican;
— staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
— echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
— toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/ inițiatorului P.U.Z.

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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMANIA
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

- studiul P.U.Z. va fi corelat cu proiectul Centurii Metropolitane și a drumurilor de legătură.
- autorizațiile de construire pe parcelele reglementate prin P.U.Z se vor emite numai după aducerea la strat de uzură a părții carosabile a strazii Vasile Velican.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 744 din 07.04.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de trafic);
- în funcție de concluziile studiilor de fundamentare, autoritatea publică locală poate solicita instituirea prin P.U.Z. a subzonei S_Is (subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate);
- Suplimentar, în conformitate cu prevederile adresei nr. 936508 din 16.11.2023, se va obține avizul Poliției Rutiere.

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.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 744 din 07.04.2023, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 19 din 6.02.2023 în baza Certificatului de urbanism nr. 1765 din 6.07.2022.

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

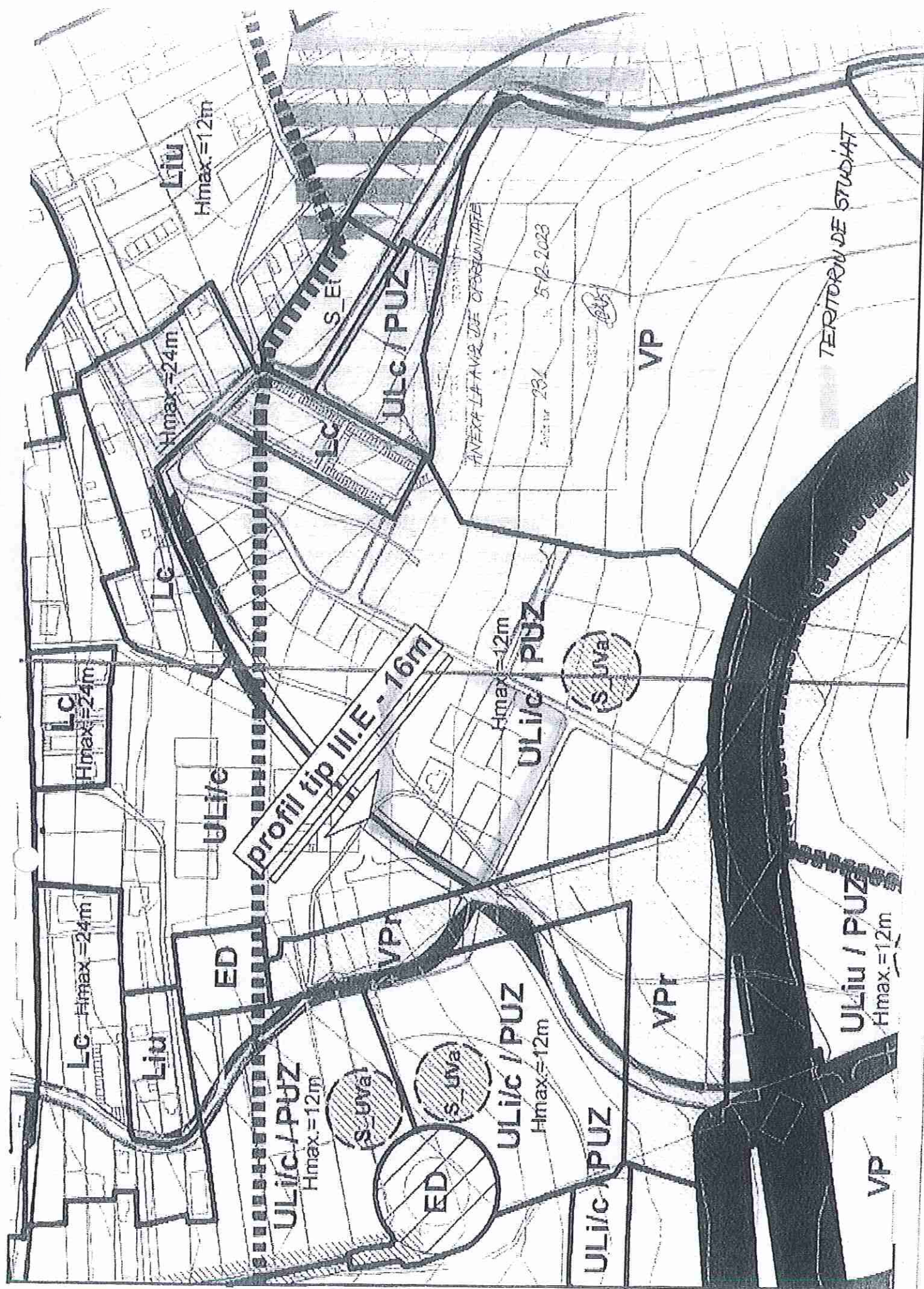
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

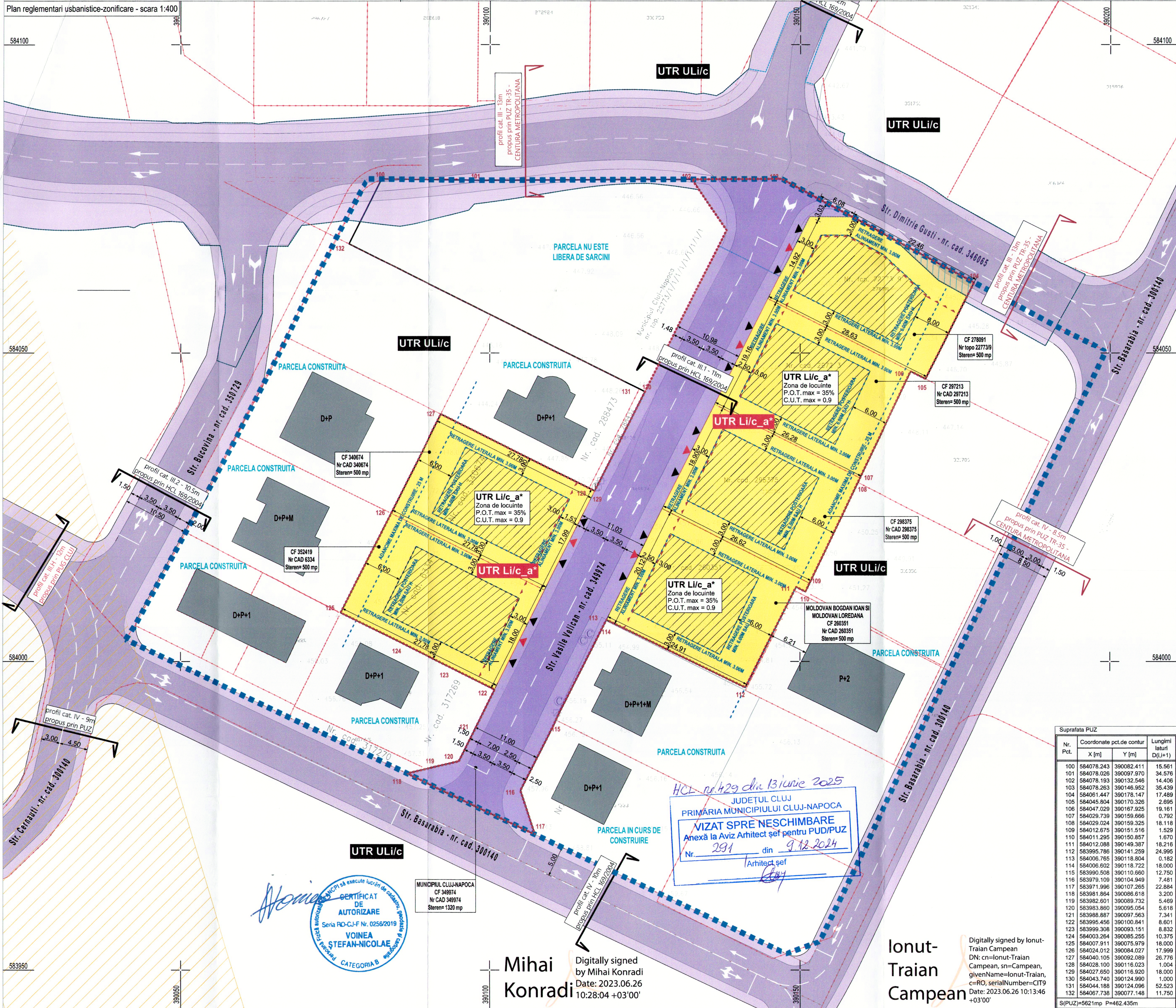
Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de





UTR Li/c

- Zonă de de locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerență, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

Li/c_a* - Subzona aferentă locuințelor individuale

Utilizari admise

Li/c_a* - Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Utilizari admise cu condiționări

Li/c_a* - Subzona aferentă locuințelor individuale - sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

Li/c_a* - locuințe individuale/semicolective cu max. 2 unit. locative pe parcela	
P.O.T. maxim	35.00%
C.U.T. maxim	0.9
Regim de înălțime propus	(S)+P+1+M/R
Front stradal	min. 12.00 m
Suprafața minimă parcela	min. 300mp loc. cuplate, min 360. loc. individuale
Retrageri fata de limitele (a) laterale/(b)posterioare	(a)min. 3m, / (b)min. 6m sau H

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUȘ
	MP %	MP %
1.UTR Uli/c	4320.00 100.00	0.00 0.00
2.UTR Li/c_a*	0.00 0.00	4320.00 100.00
TOTAL	4320.00 100.00	4320.00 100.00

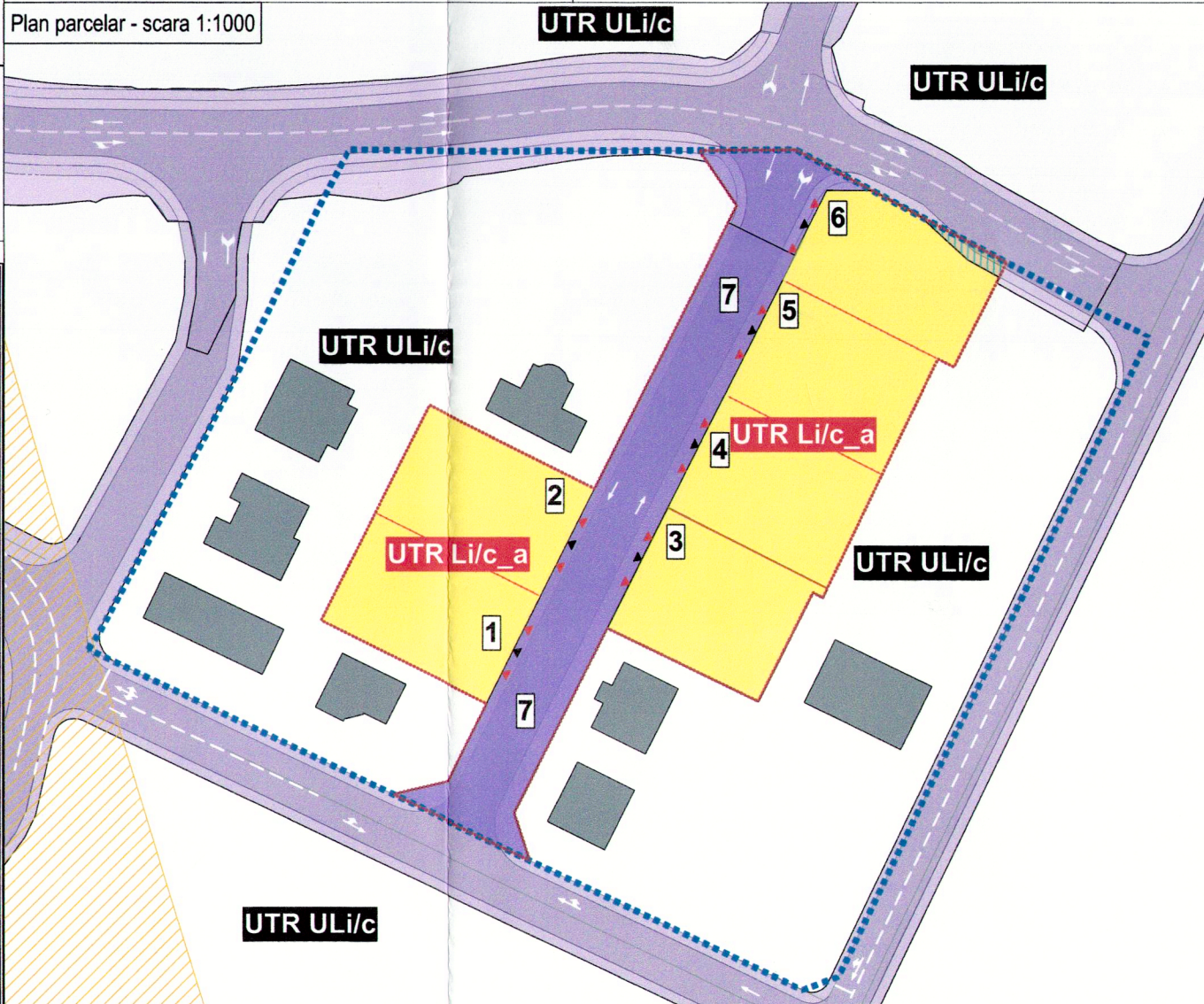
UTR - Li/c_a*

P.O.T. - existent = 0.00 % P.O.T. - max. admis = 35.00 %
C.U.T. - existent = 0.00 C.U.T. - max. admis = 0.9

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUȘ
	MP %	MP %
1.Parcele locuințe	3000.00 69.44	3000.00 69.44
Locuințe semicolective	- -	3000.00 69.44
2.Str. Vasile Velican	1320.00 30.56	1320.00 30.56
TOTAL	4320.00 100.00	4320.00 100.00

PARCELAR PROPUȘ	SUPRAFATA TEREN
1 Locuința semicolectivă	500.00 mp
2 Locuința semicolectivă	500.00 mp
3 Locuința semicolectivă	500.00 mp
4 Locuința semicolectivă	500.00 mp
5 Locuința semicolectivă	500.00 mp
6 Locuința semicolectivă	500.00 mp
7 Str. Vasile Velican	1320.00 mp
TOTAL	4320.00 mp

Plan parcelar - scara 1:1000



PARCARI

Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupăm deservirea activității liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu ALI mai mică de 100 mp;
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu ALI mai mare de 100 mp.

Locuințe semicolective:

- minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Locuri de parcare: minim 6 locuri de parcare, maxim 12 locuri de parcare.

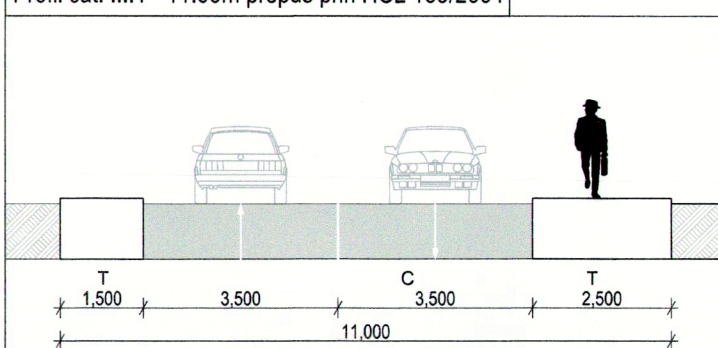
LEGENDA:

- ■ ■ Limite zona studiata prin PUZ
- - - Limite zona reglementata PUZ
- - - Limita de proprietate
- - - Aliniament stradal
- - - Retrageri
- ▶ Acces auto
- ▶ Acces pietonal
- Circulații auto
- Strada propusa pentru modernizare
- Circulații pietonale
- Zona constructibila
- Cladiri invecinate
- Zona de protectie a liniilor de inalta tensiune
- Limita zona de studiu PUZ TR-35 - CENTURA METROPOLITANA
- Suprafata de teren necesara realizarii obiectivului de investitie DL23 din cadrul proiectului Drum Transregio Feleac TR35 - etapa 2 drumuri de legatura

UTR-uri propuse prin P.U.Z.

■ UTR Li/c_a*

Profil cat. III.1 - 11.00m propus prin HCL 169/2004



S.C. Morarescu Design Studio S.R.L.
CUI RO37631574 J61541/2018
+40 749 089 149 + cosmin.morarescu@modstudio.ro



PROIECTANT DE SPECIALITATE



S.C. 2 PE 2 ARHITECTURA S.R.L.
CUI 45400996 J12/6287/2021
+40 749 247 026 + 2pe2arhitectura@gmail.com

ELABORATORI

SEF PROIECT / AUTOR arh. Morarescu Cosmin

PROIECTAT / DESENAT arh. Ovidiu-Bogdan Gocan

COORDONATOR URBANISM arh. urb. Toma Raluca

DATE PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ OPORTUNITATE NR. 19 DIN 06.02.2023 SI CONFORM LEGII 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

ADRESA AMPLASAMENT:

str. Vasile Velican, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

BENEFICIAR:

BOGDAN IOAN MOLDOVAN si asociatii

DATE PLANSA

SCARA 1:400, 1:1000

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

U.03

NR.03 | P.U.Z. | 09.06.2025

©2025 MODstudio

P.U.Z. - de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de înălțime)
str. Vasile Velican
Nr. 487653/24.05.2024
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Camelia Gâz)
- **Inițiatori** : MOLDOVAN BOGDAN IOAN și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. MORĂRESCU DESIGN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 745080/8.10.2024

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 - de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de înălțime) – str. Vasile Velican

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

- **Certificat de urbanism nr. 744/07.04.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 231/5.12.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 291/9.12.2024**

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. 745080/8.10.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.03.2024 și 31.10.2024

În data de 16.11.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - de urbanizare – str. Vasile Velican, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, 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 12.03.2024

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 publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.11.2023

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 12.03.2024 - 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 12.03.2024 - ora 14:00

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 12.03.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Cosmin Morărescu.

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 Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Camelia Gâz