

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, strada Soporului – latura nordică

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, strada Soporului – latura nordică, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 600487/1/30.06.2025, conex cu nr. 423153/1/28.03.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 601165/433/30.06.2025, conex cu nr. 423174/433/28.03.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, strada Soporului – latura nordică, beneficiari: Dezmerean Ioan, Pop Ileana, Podar Virgil Bogdan, Podar Costina-Andreea, Mureșan Ioan și Mureșan Viorica, Mureșan Crina-Florina și Mureșan Ciprian-Florin, pentru un teren în suprafață măsurată de 15976 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 170 din 17.10.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 177 din 17.10.2023 și Avizul nr. 138 din 10.05.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, strada Soporului – latura nordică, beneficiari: Dezmerean Ioan, Pop Ileana, Podar Virgil Bogdan, Podar Costina-Andreea, Mureșan Ioan și Mureșan Viorica, Mureșan Crina-Florina și Mureșan Ciprian-Florin, pentru un teren în suprafață de 15976 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 335865, nr. cad. 255821, nr. cad. 334082, nr. cad. 308309 și nr. cad. 308310.

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 15976 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 11 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (U.T.R. S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

U.T.R. Lid* – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

– locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

– *regim de construire:* izolat;

– *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+E, 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;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. max. = 20 %, C.U.T. max. = 0.4 ADC/mp;

– *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 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 (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

– *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriza de 9 m, având 2 benzi de circulație de câte 3 m fiecare și trotuare de 1.5 m pe ambele părți ale străzii. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea între 3 și 6 m. Orice acces la drumurile publice va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

- locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere 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;

- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare;

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și, ulterior, vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv, prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Is* – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

– *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. 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;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60 % , C.U.T. max. = 2.2;

– *retragere față de aliniament*: min. 6 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: jumătatea din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada „A”, propusă prin P.U.Z. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de

parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0.1;
- *înălțimea maximă admisă*: (S/D)+P, Hcornișă = max. 4 m;
- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;
- *limitele laterale și posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu o distanță minimă de 6 m față de limita posterioară de proprietate;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice sau în sistem privat;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

Strada „A”, propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în C.F., cu destinația de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia, realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Soporului, pe tronsonul adiacent P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F., cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.12 – PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR”.

Subzonă verde cu acces public nelimitat, reglementată prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F., cu titlul de „spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Întrucât accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul reglementat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin. Brâncuși–str. Fagului–str. Romul Ladea–str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiteria autorizațiilor de construire pentru

investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, amenajarea de spații verzi - subzona S_Va* și clădiri cu funcțiuni de interes pentru public - subzona S_Is*) va fi făcută ulterior aplicării de către municipalitate a măsurilor de creștere a capacității de circulație, prin lucrări de infrastructură rutieră, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „U.09 REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 2 și Planșa „U.12 – PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

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

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

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



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

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 462/2025

ARCHITECTURE & URBAN PLANING



P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Beneficiar:

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afărent

PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE

STRADA SOPORULUI – LATURA NORDICĂ

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj



**U.T.R. Lid* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE,
PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ.**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul PUG Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine).

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 inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la Regulamentul PUG Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

Beneficiar:

COD Intern	Emil.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă, sau un acces direct din strada A propusă. Frontul parcelei se consideră cel orientat către drumul de acces (conform planșei de reglementări).

(b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile (inclusiv garajele) 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriza de 9 m, având 2 benzi de circulație de câte 3 m fiecare și trotuare de 1,5 m pe ambele părți ale străzii.

Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea între 3 și 6 m.

Orice acces la drumurile publice va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul locurilor de parcare:

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.



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Beneficiar:

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): – două locuri de parcare.
Alte activități: – conform Anexei 2 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:
(S)+P+M, (S)+P+E, 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 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize 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 apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

- Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. 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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

Beneficiar:

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

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.

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 aliniamentul va fi obligatoriu 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 aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 20%

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

C.U.T. Maxim = 0,4 ADC/mp



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, Jud. Cluj

Beneficiar:

COD Intern	Emi.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

U.T.R. S_{IS}* - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus: Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice și de interes public, în regim de construire deschis și izolat, constituite în clădiri dedicate cu funcțiuni de sănătate și asistență socială.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor și servicii publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Terenul aferent Subzonei S_{IS}* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "U.09 Plan reglementări urbanistice".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m.

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor realiza accese auto și pietonale în funcție de necesități de pe strada A propusă.



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

Beneficiar:

COD Intern	Emis.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor va fi organizată exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

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

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din Regulament local de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

Beneficiar:

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

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

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 opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

CUT maxim = 2.2



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Beneficiar:

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, Jud. Cluj

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

U.T.R. S_VA* SUBZONA VERDE – SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECTIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent Subzonei S_Va* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "U.09 Plan reglementari urbanistice".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu min. 5 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu o distanță minimă de 6 m față de limita posterioară de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal și velo se face din strada A propusă.

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea vor fi organizate / reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv (S/D)+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



ARCHITECTURE & URBAN PLANING

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI NORD, PENTRU PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU DOTATRI PUBLICE.

Beneficiar:

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 64/17	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	64	07.2023

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

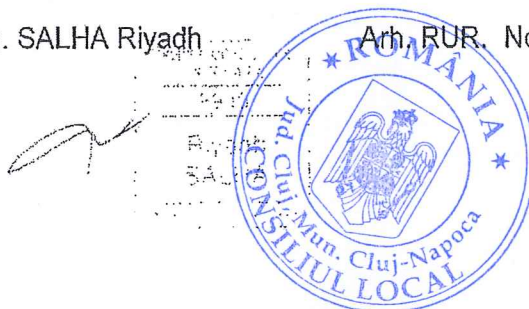
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 462/2025

ARE UN NUMĂR DE 9 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

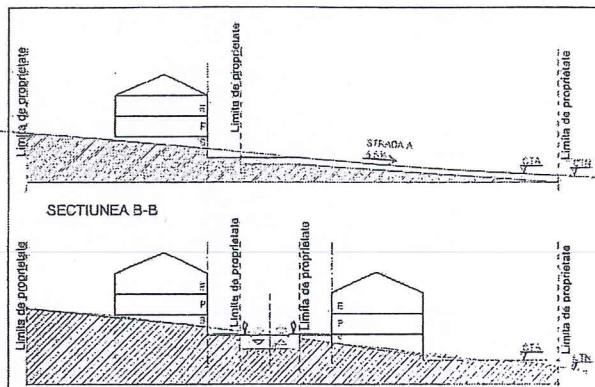
PRESEDINTE DE SEDINTĂ

Ec. Dom. Stefan Tarcza

9

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI,
J. Aurora Roșca

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 462/2025

BILANT TERITORIAL GENERAL - zona studiata

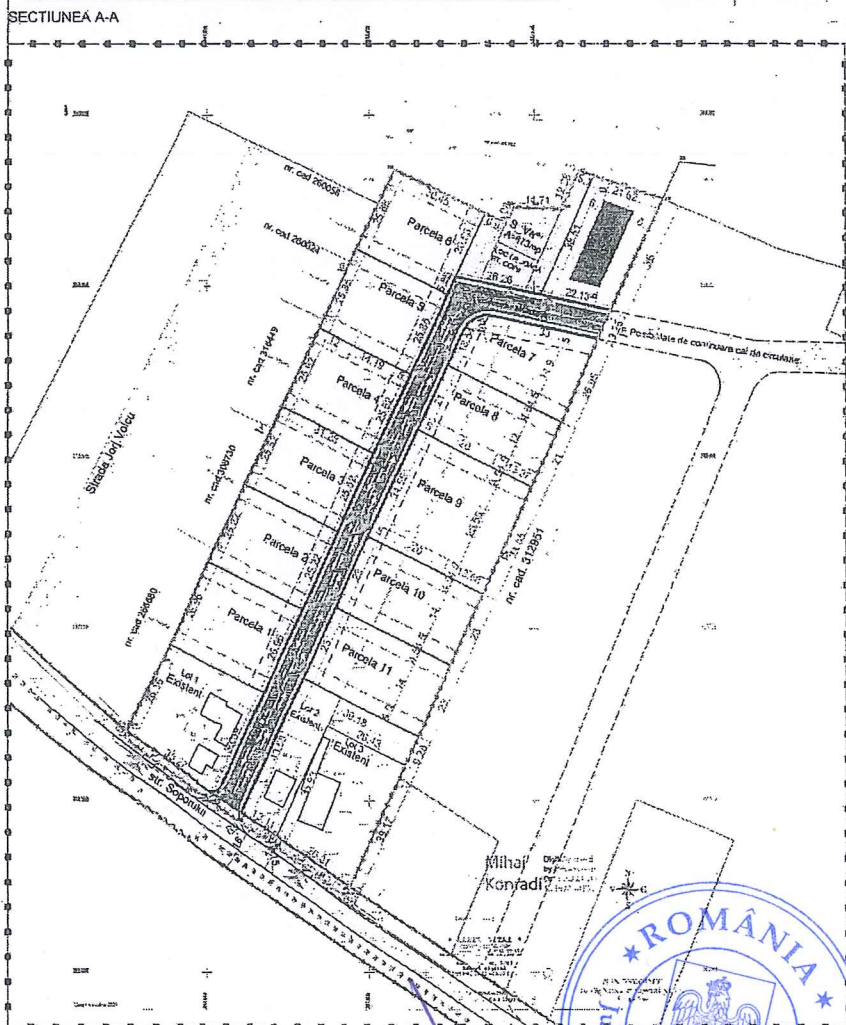
Zone Functionale	mp	%
S. teren care a general PUZ	15976	100
S. teren cedat pt. extindere străzii șoporuului	218	1.36
S. teren construit existent Lid.	2810	17.64
S. teren parcelat Lid*	9630	60.28
Cai de circulație	1837	11.60
S_Is*	800	5.01
S_Va*	673	4.21

Suma suprafețelor alocate pentru regularizarea străzii Soporului, spațiu verde și dotări publice	1691	10.58
Locuri de parcare publice: 220 locuri		

PUZ DE URBANIZARE

LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | LIMITA DE PROPRIETATE =
LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ |
|  | ZONA CEDATA PENTRU MODERIZARE SI
EXTINDERE STR SOPORULUI. |
|  | CIRCULATI CAROSABILE
REGLEMENTATA PRIN PUZ |
| | UTR: A |
| | UTR: LIJ EXISTENT
ZONA URBANIZATA EXISTENTA |
| | UTR: LIa* |
| | UTR: ULId*PUZ |
| | UTR: ULId ETAPELE ULTERIOARE
ZONA CONSTRUIBILA |
|  | S_Va* |
|  | S_Is* |
| | CLADIRI EXISTENTE |
|  | POSIBILITATE CONTINUTATEA
CIRCULATE IN ETAPELE ULTERIOARE |
|  | ACCES AUT PE PARCELA
ACCES PIETONAL PE PARCELA |



Polaris (°)				
N. Pct.	Coordonnées polaires		centur	
	γ [m]	γ [cm]		
238	5813294.479	3724888.970		8.73
127	5832259.979	3873551.679		9.48
508	5832351.555	3874486.202		9.70
150	5834312.635	3977324.474		3.92
511	5837318.618	3873224.777		10.36
151	5839329.874	3873504.305		1.47
314	5835340.482	3873338.579		37.07
514	5835337.874	3873525.216		36.66
515	5835346.555	3873525.216		36.66
550	5837432.518	3797262.885		6.57
517	5837140.156	3872345.554		28.62
519	5837434.367	3872402.588		11.16
520	5836484.313	3872407.562		11.28
551	5837466.677	3874471.471		5.08
552	5837473.125	3874471.472		5.08
553	5837473.125	3874471.472		5.08
554	5837473.125	3874471.472		5.08
555	5837473.125	3874471.472		5.08
556	5837473.125	3874471.472		5.08
557	5837473.125	3874471.472		5.08
558	5837473.125	3874471.472		5.08
559	5837473.125	3874471.472		5.08
560	5837473.125	3874471.472		5.08
561	5837473.125	3874471.472		5.08
562	5837473.125	3874471.472		5.08
563	5837473.125	3874471.472		5.08
564	5837473.125	3874471.472		5.08
565	5837473.125	3874471.472		5.08
566	5837473.125	3874471.472		5.08
567	5837473.125	3874471.472		5.08
568	5837473.125	3874471.472		5.08
569	5837473.125	3874471.472		5.08
570	5837473.125	3874471.472		5.08
571	5837473.125	3874471.472		5.08
572	5837473.125	3874471.472		5.08
573	5837473.125	3874471.472		5.08
574	5837473.125	3874471.472		5.08
575	5837473.125	3874471.472		5.08
576	5837473.125	3874471.472		5.08
577	5837473.125	3874471.472		5.08
578	5837473.125	3874471.472		5.08
579	5837473.125	3874471.472		5.08
580	5837473.125	3874471.472		5.08
581	5837473.125	3874471.472		5.08
582	5837473.125	3874471.472		5.08
583	5837473.125	3874471.472		5.08
584	5837473.125	3874471.472		5.08
585	5837473.125	3874471.472		5.08
586	5837473.125	3874471.472		5.08
587	5837473.125	3874471.472		5.08
588	5837473.125	3874471.472		5.08
589	5837473.125	3874471.472		5.08
590	5837473.125	3874471.472		5.08
591	5837473.125	3874471.472		5.08
592	5837473.125	3874471.472		5.08
593	5837473.125	3874471.472		5.08
594	5837473.125	3874471.472		5.08
595	5837473.125	3874471.472		5.08
596	5837473.125	3874471.472		5.08
597	5837473.125	3874471.472		5.08
598	5837473.125	3874471.472		5.08
599	5837473.125	3874471.472		5.08
600	5837473.125	3874471.472		5.08

ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
MAIATEC
TEL: 303.755.1414 Fax: 303.755.0107
City: Aurora, CO Country: USA
FAX: 303.755.0107

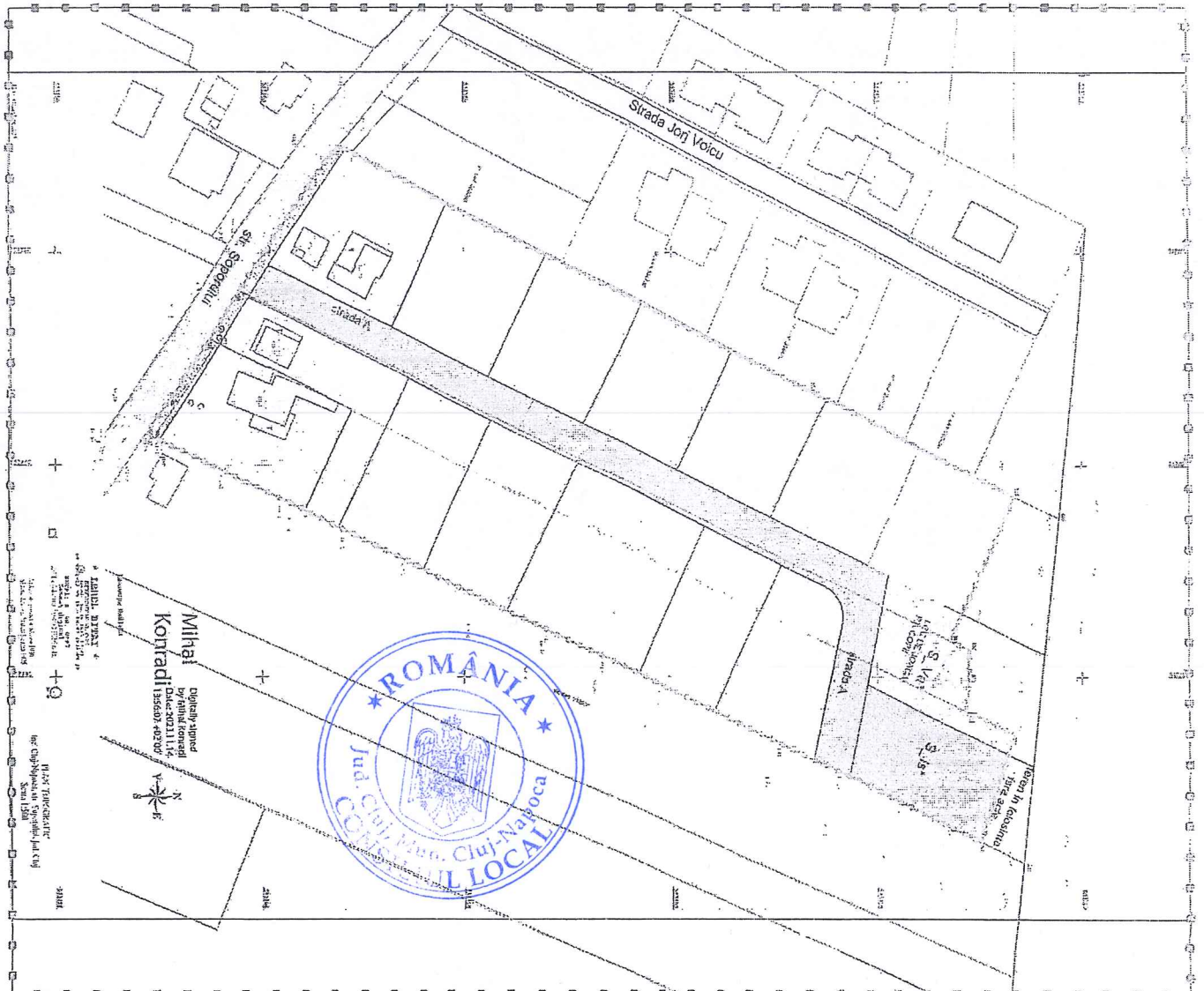
SPECIFICITATE	NUME	SEMANTUR
SER PROIECT	an. SALHA Riyadh	
PROIECTAT	an. David Fontane Naqri	
PROIECTAT	an. SALHA Riyadh	
BENEFICIAR: PODAR BOGDAN, OZMERHAN IOAN MURESAN CIPRIAN, POP ILEANA		
P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI – LATURA NORDICĂ		
AMPLASAMENT: Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, Jud. Cluj		
PROIECT NR.	642017	
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL	
SCARA	1:1000	
DATA	07.02.23	
PLANSĂ NR.	U.09	
TITLU PLANȘEI	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
Ec. 'Dom Itefan Târcă'

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
gr. Aurora Reșca

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 462/2025



P.U.Z. DE URBANIZARE

LEGENDA:

LIMITA DE PROPRIETATE - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. ETAPA 1

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL

STRĂZI, TROTUARE, ALEI PIETONALE, PARCURI, ALEI CAROSABILE

TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ DESTINATĂ LARGIRII STRĂZII

SOPORULUI, TERENUL VA FI CEDAT ÎN PROPRIETATE PUBLICA

TEREN ALOCAT PENTRU REALIZAREA STRĂZII A CU ACCES PUBLIC

TEREN ALOCAT PENTRU SPAȚIU VERDE CU ACCES PUBLIC - TEREN

CARE VA FI TRECUT ÎN PROPRIETATE PUBLICA CU TITLU GRATUIT

TEREN ALOCAT PENTRU DOTĂRI PUBLICE - TEREN ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ

TERENURI ALOCATE PENTRU LOCUIRE - TEREN ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ

TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ, TERENURI CONSTRUITE

Parcela (1)

Nr. Parcel.	Coordonate pe de confur	Lungimi laturi D(i,i+1)
238	583294.419 397356.970	6.73
187	583299.228 397351.679	4.18
509	583301.551 397348.202	19.20
510	583312.515 397332.441	9.52
511	583318.818 397324.777	12.36
513	583329.874 397330.308	11.47
514	583340.062 397335.579	37.07
515	583373.187 397352.216	30.66
516	583400.558 397356.042	37.71
550	583434.438 397362.609	6.57
517	583440.316 397365.554	36.02
519	583474.307 397402.580	11.18
520	583484.313 397407.562	37.34
551	583468.677 397441.471	5.08
552	583473.273 397443.626	6.64
553	583475.106 397450.297	8.07
554	583472.903 397458.337	12.38
555	583484.140 397463.530	13.27
556	583480.040 397476.150	13.56
502	583475.810 397489.030	223.57
504	583273.700 397383.450	1.19
557	583272.620 397382.940	0.88
505	583271.840 397392.540	13.45
506	583279.490 397381.480	13.52
507	583286.940 397376.200	13.40
508	583294.340 397359.030	0.10

ST(7)=16035.21mp P=589.53m

MAIATEC
Căminarilor nr. 43-45A, Județul Cluj

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 462/2025

PROIECTAT de: **Daniel Nicodan** **SEMANTURA**

PROIECTAT de: **Salha Ruyah**

BENEFICIAR: PODAR BOGDAN, DEZINTERESAN IOAN IURESAN CIRIAN, POP ILEANA

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI - LATURA NORDICĂ

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 43-45A, Județul Cluj

PROIECT NR. 64/2017

FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL

SCARA 1:1000

DATA 07.2023

PLAȘA NR. U-12

TITLU PLANȘI PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dom. Ștefan Tălcă

SECRETARUL GENERAL
Jr. Aurora Roșca



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-ŞEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 138 din 10.05.2024

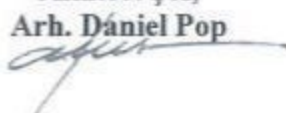
pentru modificare Aviz Arhitect Șef nr. 177 din 17.10.2023

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 177 din 17.10.2023 emis pentru P.U.Z. de urbanizare, strada Soporului – latura nordică în sensul:

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.

Primar,
EMIL BOC


Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop


Red. 2 ex. arh. Edith Heczei




PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de Podar Bogdan Virgil, prin arh. Salha Riyadh, în județul Cluj, Apahida, înregistrată sub nr. 716231/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 177... din 17.10.2023

pentru **P.U.Z. de urbanizare, strada Soporului – latura nordică**
generat de imobilele cu nr. cad. 335865, nr. cad. 255821, nr. cad. 334082, nr. cad. 308309 și nr. cad. 308310

Inițiatori: Dezmerean Ioan, Pop Ileana, Podar Virgil Bogdan, Podar Costina-Andreea, Mureșan Ioan-Sebastian, Mureșan Crina-Florina și Mureșan Ciprian-Florin

Proiectant: S.C. MAIATEC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Daniel Nicolae Noaghi

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 15976 mp, este delimitat de strada Soporului – la sud, parcelele de pe latura estică a str. Jorj Voicu – la vest, limite cadastrale în partea de nord și est. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, parțial în *U.T.R. Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă* și parțial în *U.T.R. A – Zonă terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere*.

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 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 12 m;
- indici urbanistici: P.O.T. max. = 20% C.U.T. max. = 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 acestuia 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

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.

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 supratereane (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 alinamente;

(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 parcare în față a unui autoturism;

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

(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. A – Zonă terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

- funcțiune predominantă: zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere;

- înălțimea maximă admisă: (S/D)+P;

- indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 10 %, pentru construcții anexă ale exploatajilor agricole;

C.U.T. max. = 0.2 pentru construcții anexă ale exploatajilor agricole;

- retragere față de aliniament: construcțiile de orice tip se vor retrage față de la aliniament cu min. 6 m;

- retragerea față de limitele laterale și posterioară: construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu min. 6 m.

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

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 15976 mp pe bază de structură parcellară, respectiv 11 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (U.T.R. S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

U.T.R. Lid* – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

– *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexe ale acestora (garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+E, 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;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 20 %, C.U.T. max. = 0.4 ADC/mp;

– *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 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 (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

– *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriza de 9 m, având 2 benzi de circulație de câte 3 m fiecare și trotuare de 1.5 m pe ambele părți ale străzii. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea între 3 și 6 m. Orice acces la drumurile publice va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizat în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

- pentru locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere – două locuri de parcare;
- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare;
- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurări. 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 împrejurări) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Is* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public

– *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor,



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. = 2.2;
- *retragere față de aliniament*: min. 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: jumătatea din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisajere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0.1;
- *înălțimea maximă admisă*: (S/D)+P, Hcornișă = max. 4 m;
- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;
- *limitele laterale și posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu o distanță minimă de 6 m față de limita posterioară de proprietate;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice, sau în sistem privat;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Pentru documentația P.U.Z. de urbanizare, strada Soporului – latura nordică s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 14 din 10.02.2022 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 29.12.2021) valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4430 din 15.09.2017.

În urma analizării cererii nr. 716231/433/2023 în ședința C.T.A.T.U. - subcomisia operativă din data de 30.08.2023 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 916 din 21.04.2023.

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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Soporului pe tronsonul adiacent P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.12 – PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR”.

Subzonă verde cu acces public nelimitat, reglementată prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Întrucât accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul reglementat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin. Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, amenajarea de spații verzi - subzona S_Va* și clădiri cu funcțiuni de interes pentru public - subzona S_Is*), va fi făcută ulterior aplicării de către Municipality a măsurilor de creștere a capacității de circulație prin lucrări de infrastructură rutieră, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

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. 916 din 21.04.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism 4430 din 15.09.2017.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3 ex. arh. Edith Heczei

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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 Podar Bogdan Virgil, cu domiciliul în județul Cluj, Apahida, sat înregistrată sub nr. 716226/433/2023, 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 30.08.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 130 din 12.10.2023

pentru elaborarea: **P.U.Z. de urbanizare, strada Soporului – latura nordică**
generat de imobilele cu nr. cad. 335865, nr. cad. 255821, nr. cad. 334082, nr. cad. 308309, nr. cad. 308310 și 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 strada Soporului – la sud, parcelele de pe latura estică a străzii Jorj Voicu – la vest, P.U.Z. – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci aprobat prin H.C.L. 510/2022 și U.T.R. ULid – spre est, așa cum apare în Planșa 3.2. - Reglementări urbanistice aferente P.U.G.

Prin P.U.Z. de urbanizare se poate se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței de dezvoltare. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

2. Categorii functionale ale dezvoltării și eventualele servituți:

— *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat 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, parțial în U.T.R. Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. A – Zonă terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere;

— *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, cu subzonele aferente: subzona de instituții și servicii publice și de interes public și subzona verde cu acces public nelimitat.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

— zonă de locuințe individuale (unifamiliale):	P.O.T. max= 20%;	C.U.T. max= 0.4;
— subzona de instituții și servicii publice și de interes public:	P.O.T. max= 60%;	C.U.T. max= 2.2;
— subzonă verde:	P.O.T. max= 5%;	C.U.T. max= 0.1.

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

— accesul auto se va realiza din str. Soporului;
— asigurarea regularizării străzii Soporului la ampriză de 16 m pe frontul adiacent P.U.Z.-ului;
— servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarului parcelei 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 - Organizarea profilelor stradale - secțiuni caracteristice, a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice;
- în vederea asigurării coerenței dezvoltării urbane, trama stradală propusă se va corela cu circulațiile reglementate prin studiul de urbanism pentru zona adiacentă în partea nordică, P.U.Z. - Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci aprobat prin H.C.L. 510/2022

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 916 din 21.04.2023;
- studii de fundamentare - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, reambulare topografică, expertiză geotehnică, analiza condițiilor de circulație).

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

- conform cu prevederile Regulamentului 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. 916 din 21.04.2023, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. de urbanizare, strada Soporului - latura nordică a fost inițiată în baza Avizului de oportunitate nr. 389 din 7.05.2018 și avizată prin Aviz Arhitect Șef nr. 14 din 10.02.2022 (valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4430 din 15.09.2017).

În urma ședinței C.T.A.T.U. - subcomisia operativă din 30.08.2023 se actualizează Avizul de oportunitate emis, în baza Certificatului de urbanism nr. 916 din 21.04.2023.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

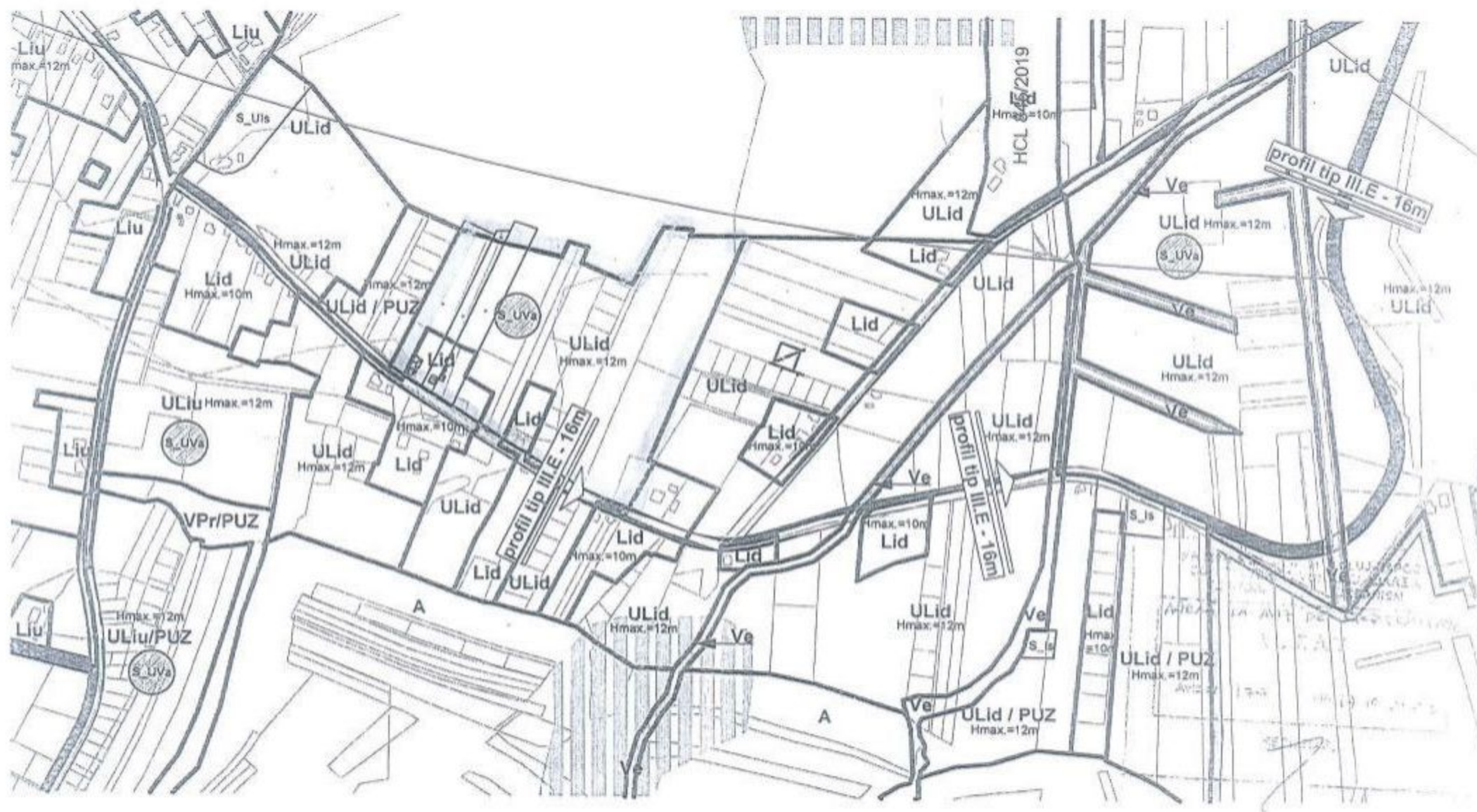
Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex., Arh. Edith Heczei

inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 753955/1 din 19.10.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.10.2023



— TERITORIU DE STUDIU

PUZ DE URBANIZARE

LEGENDA:

	LIMITA DE PROPRIETATE = LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
	ZONA CEDATA PENTRU MODERNIZARE SI EXTINDERE STR SOPORULUI
	CIRCULATII CAROSABILE REGLEMENTATA PRIN PUZ
	UTR: A
	UTR: Lid EXISTENT ZONA URBANIZATA EXISTENTA
	UTR: Lid*
	UTR: ULid/PUZ
	UTR: ULid ETAPELE ULTERIOARE
	ZONA CONSTRUIBILA
	S_Va*
	S_Is*
	CLADIRI EXISTENTE
	POSSIBILITATE CONTINUITATEA CIRCULATIE IN ETAPELE ULTERIOARE
	ACCES AUTO PE PARCELA
	ACCES PIETONAL PE PARCELA

Parcela (T)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
238	583294.419	397358.970	8.73
187	583299.228	397351.679	4.18
509	583301.551	397348.202	19.20
510	583312.515	397332.441	9.92
511	583318.818	397324.777	12.36
513	583329.874	397330.308	11.47
514	583340.062	397335.579	37.07
515	583373.187	397352.216	30.66
516	583400.558	397366.042	37.71
550	583434.438	397382.609	6.57
517	583440.316	397385.554	38.02
519	583474.307	397402.580	11.18
520	583484.313	397407.562	37.34
551	583468.677	397441.471	5.08
552	583473.273	397443.626	6.64
553	583473.106	397450.267	8.07
554	583472.903	397458.337	12.38
555	583484.140	397463.530	13.27
556	583480.040	397476.150	13.56
502	583475.810	397489.030	223.57
504	583273.700	397393.450	1.19
557	583272.620	397392.940	0.88
505	583271.840	397392.540	13.45
506	583279.490	397381.480	13.52
507	583286.940	397370.200	13.40
508	583294.340	397359.030	0.10

S(T)=16035.21mp P=589.53m

ARCHITECTURE & URBAN PLANING
MAIATEC
CUI: 36295344, Reg. Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Campul Păinii, nr. 3-5, et.1, Cluj
Tel: +40752855825

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. SALHA Riyadh	
PROIECTAT	arh. Daniel Nicolae Noaghi	
PROIECTAT	arh. SALHA Riyadh	

BENEFICIARI: PODAR BOGDAN, DEZMEREAN IOAN MURESAN CIPRIAN, POP ILEANA

P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA SOPORULUI - LATURA NORDICĂ

AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj
PROIECT NR.	64/2017
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
SCARA	1:1000
DATA	07.2023
PLANSĂ NR.	U.09
TITLU PLANSETI	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL GENERAL - zona studiata

Zone Functionale	mp	%
S. teren care a generat PUZ	15976	100
S. teren cedat pt. extindere strada soporului	218	1.36
S. teren construit existent Lid	2818	17.64
S. teren parcelat Lid*	9630	60.28
Cai de circulatie	1837	11.50
S_Is*	800	5.01
S_Va*	673	4.21
Suma suprafetelor alocate pentru regularizarea strazii Soporului, spatiu verde si dotari publice	1691	10.58

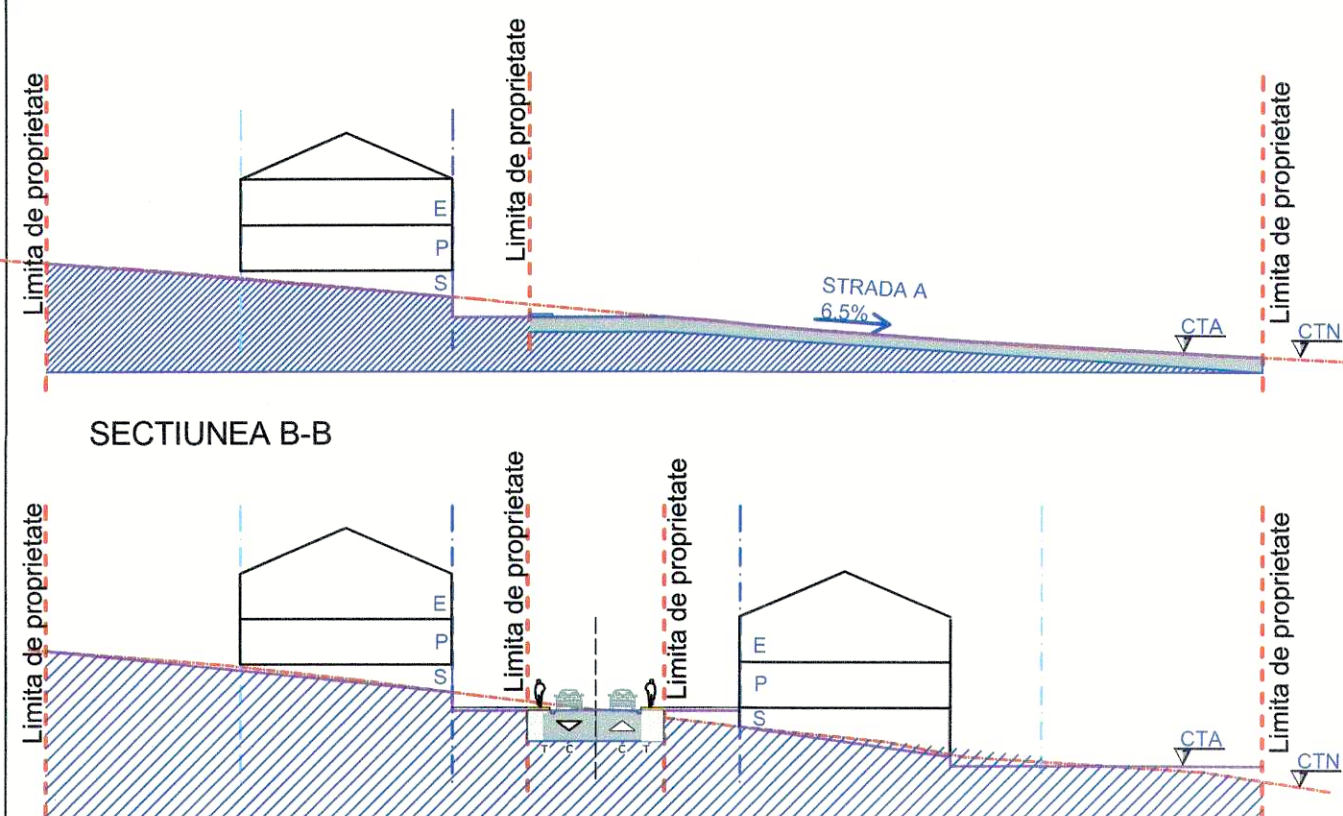
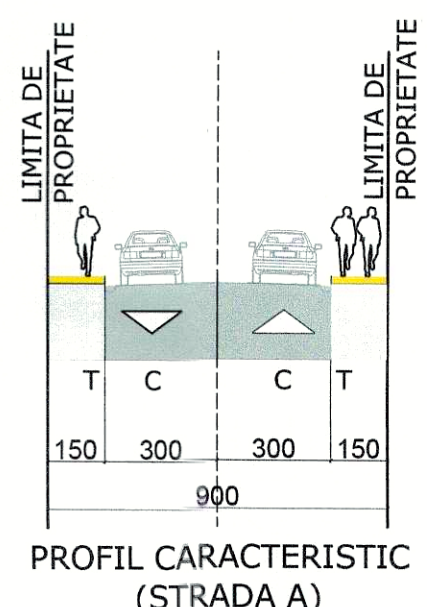
Locuri de parcare propuse 922 locuri

Riyadh SALHA



GRUPUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
9930
Riyadh SALHA

H.C.L. nr. 462 din 7 iulie 2023
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI NAPOCA
VIZAT SPRE NE ÎNCHIMBARE
Anexă la A. Arhitect
Nr. 173 din 17.10.2023
Nr. 13 Radu 10.05.2024



Mihai Konradi

Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.11.14 13:56:07 +02'00'

PLAN TOPOGRAFIC
loc. Cluj-Napoca, str. Soporului, jud. Cluj
Scara 1:500

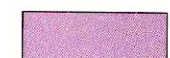
PUZ DE URBANIZARE

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 177 din 17.10.2023
Arhitect șef

LEGENDA :

 LIMITA DE PROPRIETATE - ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ETAPA 1

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

-  TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
STRAZI , TROTUARE, ALEI PIETONALE, PARCARI , ALEI CAROSABILE
-  TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIVATA DESTINATA LARGIRII STRAZII
SOPORULUI, TERENUL VA FI CEDAT IN PROPRIETATE PUBLICA
-  TEREN ALOCAT PENTRU REALIZAREA STRAZII A CU ACCES PUBLIC
-  TEREN ALOCAT PENTRU SPATIU VERDE CU ACCES PUBLIC - TEREN PRIVATA
CARE VA FI TRECUT IN PROPRIETATE PUBLICA CU TITLU GRATUIR
-  TEREN ALOCAT PENTRU DOTARI PUBLICE - TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA
-  TERENURI ALOCATE PENTRU LOCUIRE - TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA
-  TERENURI IN PROPRIETATE PRIVATA, TERENURI CONSTRUITE

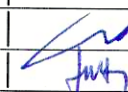
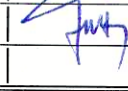
Parcela (T)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
238	583294.419	397358.970	8.73
187	583299.228	397351.679	4.18
509	583301.551	397348.202	19.20
510	583312.515	397332.441	9.92
511	583318.818	397324.777	12.36
513	583329.874	397330.308	11.47
514	583340.062	397335.579	37.07
515	583373.187	397352.216	30.66
516	583400.558	397366.042	37.71
550	583434.438	397382.609	6.57
517	583440.316	397385.554	38.02
519	583474.307	397402.580	11.18
520	583484.313	397407.562	37.34
551	583468.677	397441.471	5.08
552	583473.273	397443.626	6.64
553	583473.106	397450.267	8.07
554	583472.903	397458.337	12.38
555	583484.140	397463.530	13.27
556	583480.040	397476.150	13.56
502	583475.810	397489.030	223.57
504	583273.700	397393.450	1.19
557	583272.620	397392.940	0.88
505	583271.840	397392.540	13.45
506	583279.490	397381.480	13.52
507	583286.940	397370.200	13.40
508	583294.340	397359.030	0.10

S(T)=16035.21mp P=589.53m



ARCHITECTURE & URBAN PLANING
MAIATEC
CUI: 36295344, Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Campul Păinii, nr. 3-5, et.1, Cluj
Tel: +40752855825

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	arch. SALHA Riyadh	
PROIECTAT	arch. Daniel Nicolae Noaghi	
PROIECTAT	arch. SALHA Riyadh	

BENEFICIARI: PODAR BOGDAN, DEZMEREAN IOAN
MURESAN CIPRIAN, POP ILEANA

**P.U.Z. DE URBANIZARE STRADA
SOPORULUI - LATURA NORDICĂ**

AMPLASAMENT:

Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 43-45A, jud. Cluj

PROIECT NR.	64/2017
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
SCARA	1:1000
DATA	07.2023

PLANSĂ NR.	U.12
TITLU PLANSEI	PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.11.14 13:56:07 +02'00'

* LEHEL BITAI *
BITAI@BITAI.COM
09 87 3023 09 15 - 08 83 2014 09 15
ANCIPI: B. NR. 0087
Semnat digital
20110420930401026845

PLAN TOPOGRAFIC
loc. Cluj-Napoca, str. Soporului, jud. Cluj
Scara 1:500

Sistem de proiectie: Stereum 1970
Sistem de coordonate: Marica Neagra 1975

Data: Octombrie 2023

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : DEZMEREAN IOAN, POP ILEANA, PODAR BOGDAN-VIRGIL, PODAR COSTINA-ANDREEA, MUREȘAN IOAN-SEBASTIAN, MUREȘAN CRINA-FLORINA, MUREȘAN CIPRIAN-FLORIN
- **Proiectant** : S.C. MAIATEC S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 350494/22.07.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. de urbanizare – str. Soporului - latura nordică

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

- **Certificat de urbanism nr. 916/21.04.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 170/17.10.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 177/17.10.2023**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 350494/22.07.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.11.2020 și 31.08.2023

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 16.02.2021, 23.09.2021 și 29.12.2021

Anunțul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 2-3.03.2024

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 16.02.2021 - ora 15, 23.09.2021 - ora 14 și 29.12.2021 - ora 10

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 16.02.2021 - ora 15, 23.09.2021 - ora 14 și 29.12.2021 - ora 10

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

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

Au fost notificați :

- Balea Simion –
- Ghirean Cosma Lucreția –
- Cătană Radu și Cătană Carmen Daciana –
- Dezmerean Ioan –
- Pop Ileana –
- Podar Costina Andreea și Podar Bogdan Virgil –
- Mureșan Ioan Sebastian, Mureșan Ciprian Flaviu, Mureșan Crina –
- Hoda Viorel și Hoda Maria
- Gârbovan Cătălin Ciprian –
- Bedo Robert Laszlo și Bedo Aura –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 16.02.2021 - ora 15, 23.09.2021 - ora 14 și 29.12.2021 - ora 10

La dezbaterile din 16.02.2021 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor au fost prezenți : dl. Podar Bogdan și proiectantul - arh. Salha Riyadh.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

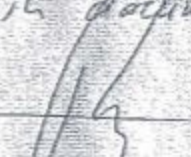
La dezbaterile din 23.09.2021 și 29.12.2021 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 628879/22.12.2020, dl. Cătană Radu Nicolae cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

"Cota 0" să fie dată de către la nivelul drumului
prevăzut în P.U.2, iar subsolul locuințelor să
fie realmente sub-sol ! Cu alte cuvinte, intrarea
în locuință să fie ridicată la nivelul drumului
prevăzut în P.U.2. Altminteri, locuințele riscă să fie
mai înalte decât cea ce este prevăzută în documentație
Cu mulțumiri,

Data: 22.12.2020

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 33093/15.01.2021, dl. Bedo Robert cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

În calitate de vecin direct, aflat pe lotul sud-estică
a zonei reglementate, menționez că nu sunt de acord
cu propunerile de pe terenul aflat în proprietate
privată (drumuri și spații verzi).

Mulțumesc!

Cu mulțumiri,

Data: 14.01.2021

Semnătură

Notă:

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

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

Ca răspuns la observațiile d-lui. Catană Radu Nicolae cu domiciliul în
cu nr. 628879/22.12.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Se va respecta, prevederile legale în vigoare respectiv P.U.G. Cluj-Napoca, UTR: ULid,
art. 10 (ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR).

- Cota zero va fi stabilită la faza de autorizatie prin documentatia tehnica conform legii
50/1991 actualizate, iar 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, iar înălțimea maximă admisă a
clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m."
Înălțimea se va măsura de la cota terenului natural, de asemenea clădirile nu vor depăși înălțimea
prevăzută prin documentații.

Cu multumiri,

Cluj-Napoca
20.01.2021

Proprieta,
Podar Virgil Bogdan

Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. dl. Bedo Robert cu domiciliul în nr. 33093/15.01.2021, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu

1. În această etapă terenul aflat în proprietate privată al domnului Bedo Robert aflat în latura sud-estică a zonei reglementate nu este afectat în niciun fel. Prin PUZ nu se reglementează drumuri și/sau zona verde pe parcela aflată în proprietatea dvs.
2. Dacă ulterior se va dori urbanizarea zonei respective aflate pe latura sud-estică a zonei reglementate se poate dezvolta o eventuală urbanizare, dar numai cu acordul scris al proprietarilor tabulari.

Mulțumesc,

Cluj-Napoca
23.12.2021

Proprietar,
Podar Virgil Bogdan

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 632742/433/24.12.2020 și 42646/433/20.01.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 43243/21.01.2021 și 717791/23.12.2021, răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 43798/433/21.01.2021 și 719422/433/27.12.2021

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 Răp

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan