

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. D. D. Roșca - est

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. D. D. Roșca - est, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 600522/1/30.06.2025, conex cu nr. 471462/1/22.04.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 601247/433/30.06.2025, conex cu nr. 471476/433/22.04.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. D. D. Roșca - est, beneficiari: Domșa Lucia, Borza Adriana, Sarachie Ionel, Sarachie Adina Elena, Gabor Ovidiu-Lucian și Gabor Oana-Raluca, pentru un teren în suprafață măsurată de 5891 mp., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 245 din 9.11.2022 și Avizul Arhitectului șef nr. 269 din 14.11.2024, 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 – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. D. D. Roșca - est, beneficiari: Domșa Lucia, Borza Adriana, Sarachie Ionel, Sarachie Adina Elena, Gabor Ovidiu-Lucian și Gabor Oana-Raluca, pentru un teren în suprafață de 5891 mp., aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 262316 și nr. cad. 293358.

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 5891 mp. pe bază de structură parcellară și regulament local de urbanism, respectiv 5 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid*), un imobil cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Documentația reglementează:

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

– *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

– *regim de construire*: izolat;

– *caracteristicile parcelelor*: prin P.U.Z. se propun 5 parcele destinate construirii de locuințe individuale, în conformitate cu planșa „U.07 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE”;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri suprateerane. 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 10 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 20 %, C.U.T. max. = 0,4;

– *retragerea față de aliniament*: 5 m față de alea de deservire locală propusă prin P.U.Z.,

cu ampriză de 7 m și 5 m față de strada D.D. Roșca (regularizată). 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*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, nu se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor;

– *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelelor;

– *circulațiile și accesele*: accesul pe parcela (1) se realizează direct din str. D. D. Roșca, iar accesul pe parcelele (2), (3), (4) și (5) - din aleea de deservire locală propusă prin P.U.Z., ce se desprinde din str. D. D. Roșca. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor vor fi utilizate învelitori permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelelor, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală. Locurile de parcare pot fi la sol sau încorporate în volumul clădirilor;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Pentru evacuarea apelor uzate menajere vor fi utilizate sisteme individuale, 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 domeniul public.

U.T.R. S_Va* – Subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

– *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase;

– *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5 %, C.U.T. max. = 0,1;

– *înălțimea maximă admisă*: P;

– *retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 3 m;

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

– *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren cuprinsă în U.T.R. Vp.

Suprafața de teren necesară regularizării str. D. D. Roșca, pe tronsonul adiacent P.U.Z., va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu titlu de „*drum*”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția locuințelor va fi adusă la strat de uzură (asfalt/dalaj).

Aleea propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 7 m și loc de întoarcere, va fi înscrisă în C.F. cu destinația de „*drum*”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe cele 4 parcele, cu acces direct din aceasta, iar până la recepția locuințelor va fi echipată edilitar și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției locuințelor propuse.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „U.07 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE*” se constituie în Anexa 2, 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

REGULAMENTUL LOCAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Locuinţe cu regim redus de înălţime, de mică densitate,
pe teritorii fără infrastructură completă – Lid *

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație: agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere

Caracterul propus

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominat 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.

Caracterul zonei, stabilit prin P.U.G. Cluj-Napoca, impune dezvoltarea unei funcțiuni rezidențiale de densitate mică, locuințe unifamiliale de tip izolat, cu o structură urbană coerentă, rezultată în urma aplicării procedurii de urbanizare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se vor înscrie în tipologia specifică zonei.



4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin P.U.Z. se propun cinci parcele destinate construirii de locuințe individuale, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5 m față de aleea de deservire locală propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 7 m și 5 m față de str. D.D. Roșca (regularizată). Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.5 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, nu se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor.

Clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcela (1) se realizează direct din str. D.D. Roșca regularizată, iar accesul pe parcelele (2), (3), (4) și (5) – din aleea de deservire locală propusă prin P.U.Z., ce se desprinde din str. D.D. Roșca. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza înveliți permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va organiza, în interiorul parcelelor, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală. Locurile de parcare pot fi la sol sau incorporate în volumul clădirilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m, iar înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, elegante, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura 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 domeniul public.

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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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 dintr-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Strict în zona de acces pletonal și zona punctului gospodăresc, se va permite realizarea unor copertine, având înălțimea maximă de 2,40 m.

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

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

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

POT maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,4

Data:

Noiembrie 2024

Întocmit,

Dr. arh. Gabor Oana

G. Oana

Verificat,

Dr. arh. Gabor Ovidiu

G. Ovidiu



REGULAMENTUL LOCAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL S_Va* (Subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase, mobilier urban
- (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

2. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELEI: SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNE

Parcela propusă drept subzonă verde are formă triunghiulară și o suprafață de 331 mp, având latura lungă către strada D.D. Roșca, iar celelalte două laturi, către parcele aflate în proprietate privată. Din suprafața totală de 331 mp a parcelei cu destinația de subzonă verde, o suprafață de 165 mp se va dezmembra și se va înscrie în C.F. cu titlu de drum, pentru asigurarea lărgirii ulterioare a străzii D.D. Roșca.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Minim 3 m

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

Minim 3 m

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În ceea ce privește accesul pe parcelă, acesta se va face direct din strada D.D. Roșca. Accesul va fi public și nelimitat.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activități de întreținere a zonelor verzi).

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

P

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Subzona verde propusă va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public, adică înspre strada D.D. Roșca, parcela propusă drept subzonă verde, nu va fi împrejmuită.

Împrejmuirile spre parcelele vecine, aflate în proprietate privată, vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

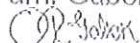
POT maxim = 5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.1

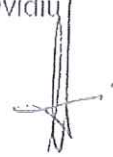
Data:
Noiembrie 2024

Întocmit,
Dr. arh. Gabor Oana

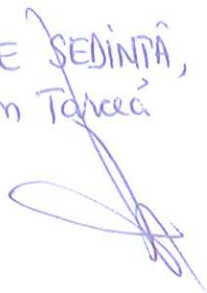


Verificat,

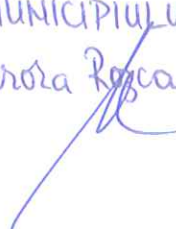
Dr. arh. Gabor Ovidiu



PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Ec. Dom. Ștefan Târcea



SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI,
Gr. Aurora Popa

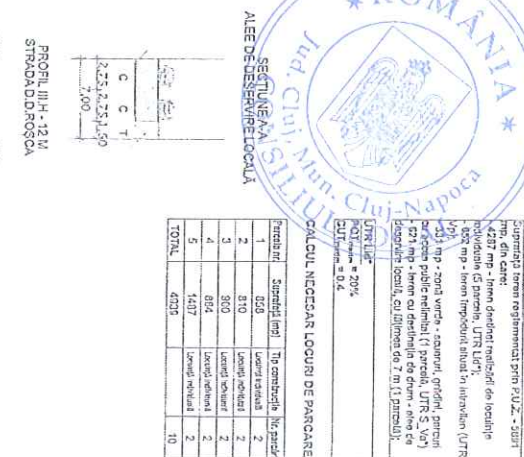
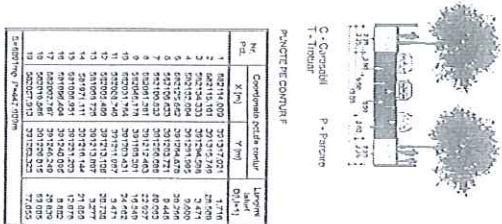
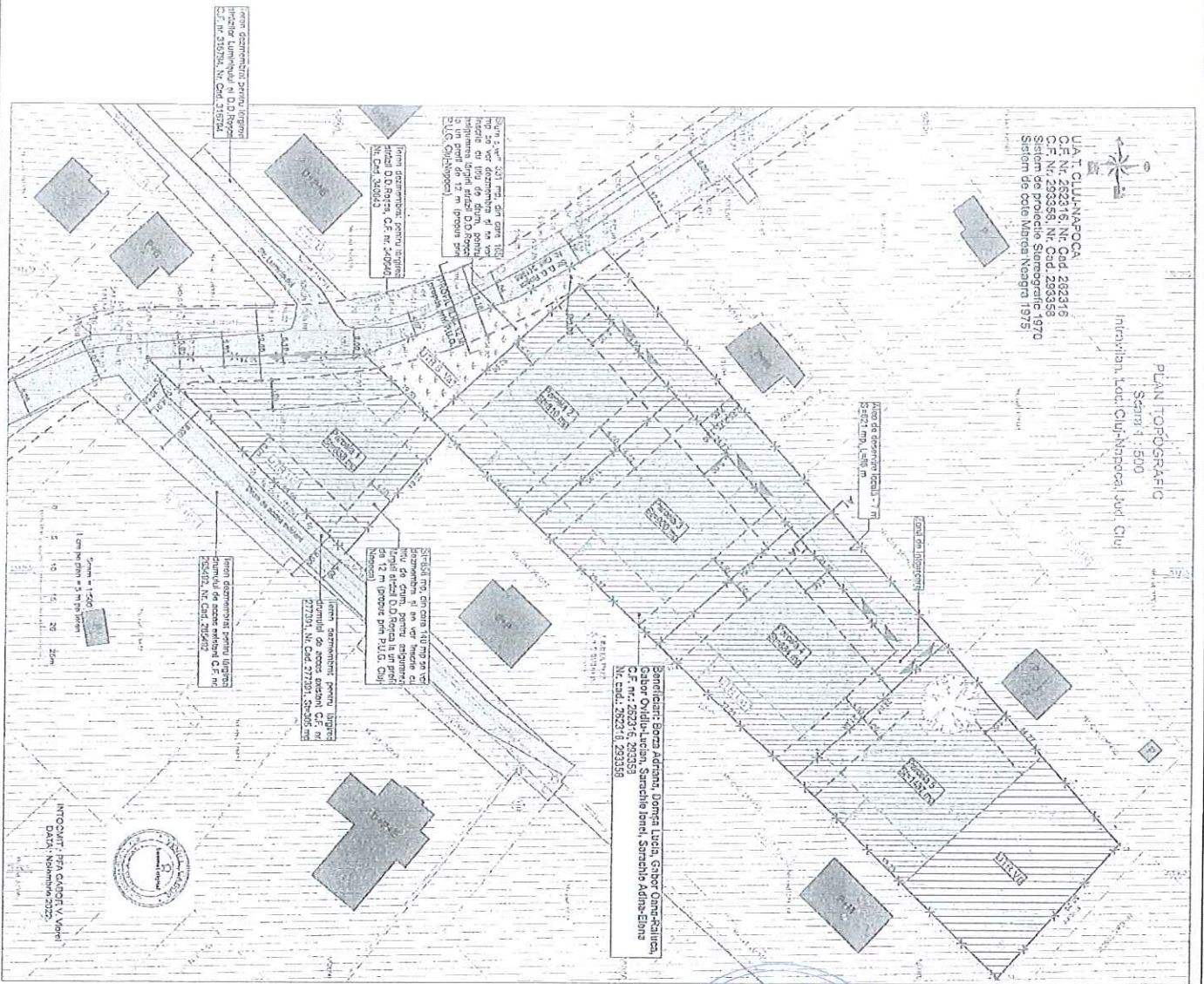


ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 466/2025 ARE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 466/2025



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PRESEDINTE DE SEDINTA, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
EC. Dan Stelion Tarcea gr. Anuora Rozca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **BORZA ADRIANA**, cu domiciliul în județul Cluj, înregistrată sub nr. 481762/433/2024 și a completărilor înregistrate sub nr. 583647/433/2024 și nr. 670689/400/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 169 AVIZ din 14.11.2024

pentru P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. D. D. Roșca - est
generat de imobilele cu nr. cad. 262316 și nr. cad. 293358

Initiatori: Domșa Lucia, Borza Adriana, Sarachie Ionel, Sarachie Adina Elena, Gabor Ovidiu-Lucian și Gabor Oana-Raluca

Proiectant: S.C. IMAGE ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ovidiu-Lucian Gabor

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 5891 mp., cuprinde imobilele nr. cad. 262316 și nr. cad. 293358, fiind delimitat de strada D. D. Roșca în partea de vest, parcele cu fond construit în partea de nord și sud și zonă împădurită în partea de est.

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

Terenul reglementat 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 și parțial în U.T.R. Vp – Zonă verde – păduri în intravilan.

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

– amplasarea față de aliniament: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4.50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

U.T.R. Vp – Zonă verde – păduri în intravilan

– *funcțiune predominantă:* terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G., P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008;

– *înălțimea maximă admisă:* nu e cazul;

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

– *amplasarea față de aliniament:* nu e cazul;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* nu e cazul.

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

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 5891 mp. pe bază de structură parcellară și regulament local de urbanism, respectiv 5 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid*), un imobil cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

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

– *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

– *regim de construire:* izolat;

– *caracteristicile parcelelor:* prin PUZ se propun 5 parcele destinate construirii de locuințe individuale, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice- zonificare;

– *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 10 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. max. = 20 %, C.U.T. max. = 0,4;

– *retragerea față de aliniament:* 5 m față de alea de deservire locală propusă prin PUZ, cu ampriză de 7m și 5m față de strada D.D. Roșca (regularizată). 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:* clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, nu se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelelor;
- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcela (1) se realizează direct din str. D.D. Roșca, iar accesul pe parcelele (2), (3), (4) și (5) - din aleea de deservire locală propusă prin P.U.Z, ce se desprinde din strada D.D. Roșca. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelelor, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală; Locurile de parcare pot fi la sol sau încorporate în volumul clădirilor;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor utiliza sisteme individuale, 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 branșament 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 domeniul public.

U.T.R. S_Va* – Subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5 %, C.U.T. max. = 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: P;
- *retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 3m;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi);
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren cuprinsă în U.T.R. Vp.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 828822/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2024. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 20.09.2024 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 481762/433/2024, nr. 583647/433/2024 și nr. 670689/433/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii D. D. Roșca, pe tronsonul adiacent P.U.Z, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția locuințelor va fi adusă la strat de uzură (asfalt/dalaj).

Aleea propusă prin PUZ, cu ampriză de 7m și loc de întoarcere, va fi înscrisă în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe cele 4 parcele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția locuințelor va fi echipată edilitar și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției locuințelor propuse.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 245 din 9.11.2022.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1564 din 20.06.2022 (prelungit până în 20.06.2025) emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

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

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8539447 din 20.11.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 20.11.2024

Aprobat,
Primar
Emil Boc



Ca urmare a cererii adresate de **Adriana Borza**, cu domiciliul în jud. Cluj, comuna Jucu, înregistrată sub nr. **744230/433/2022**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 30.09.2022, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 245 din 9.11.2022

pentru elaborarea: **P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada D. D. Roșca - est**
generat de imobilele cu nr. cad. 262316 și nr. cad. 293358 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 262316 și nr. cad. 293358 situate pe frontul estic al străzii D. D. Roșca. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:

– *existent:* conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R. U.Lid – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. Vp – Zonă verde – păduri în intravilan;
– *propus:* locuințe cu regim redus de înălțime (maxim două niveluri supraterrane). Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren cuprinsă în U.T.R. Vp.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

– zonă de locuințe individuale (unifamiliale): P.O.T. max= 20%; C.U.T. max= 0.4;
– subzonă verde: P.O.T. max= 5%; C.U.T. max= 0.1.

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

– spații verzi cu acces public nelimitat (scuări, grădini);
– accesul auto se realizează din strada D. D. Roșca;
– asigurarea regularizării străzii D. D. Roșca pe frontul adiacent P.U.Z.-ului;
– staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
– circulația nou propusă prin P.U.Z. ce deservește zona rezidențială, va fi realizată de către investitori la strat de uzură;
– echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
– toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorilor/inițiatorilor P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

– conform Certificatului de Urbanism nr. 1564 din 20.06.2022;
– studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză condiții de circulație, analiză funcțională/sectorială, expertiză geotehnică, reambulare topografică).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 1564 din 20.06.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

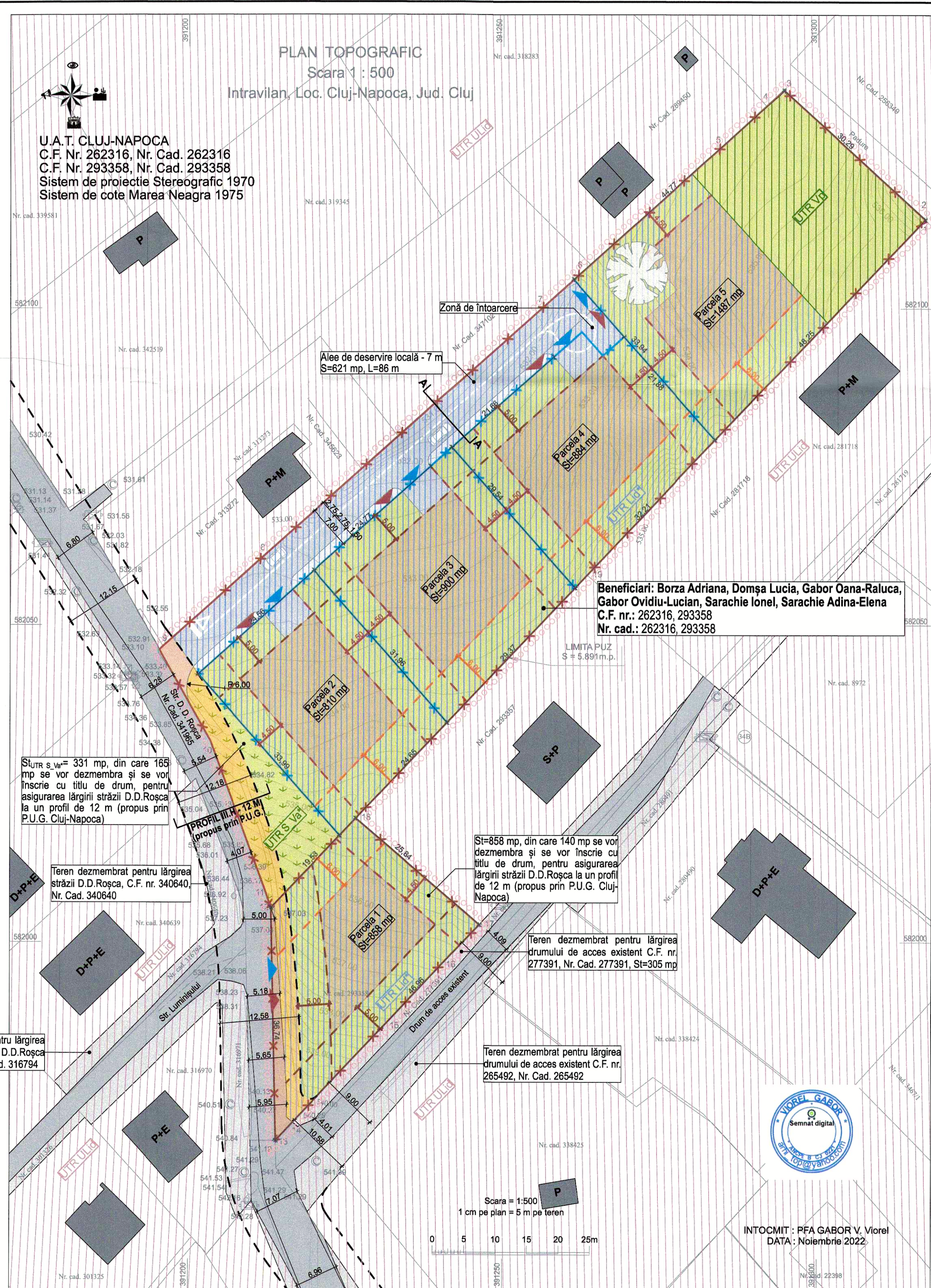
Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., consilier arh. Edith Hezei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6578996 din 10.11.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.11.2022

U.A.T. CLUJ-NAPOCA
C.F. Nr. 262316, Nr. Cad. 262316
C.F. Nr. 293358, Nr. Cad. 293358
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagra 1975

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1 : 500
Intravilan, Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



Beneficiari: Borza Adriana, Domșa Lucia, Gabor Oana-Raluca,
Gabor Ovidiu-Lucian, Sarachie Ionel, Sarachie Adina-Elena
C.F. nr.: 262316, 293358
Nr. cad.: 262316, 293358

Str. S. Va = 331 mp, din care 165
mp se vor dezmembra și se vor
inscrie cu titlu de drum, pentru
asigurarea lărgirii străzii D.D. Roșca
la un profil de 12 m (propus prin
P.U.G. Cluj-Napoca)

Teren dezmembrat pentru lărgirea
străzii D.D. Roșca, C.F. nr. 340640,
Nr. Cad. 340640

St=858 mp, din care 140 mp se vor
dezmembra și se vor inscrie cu
titlu de drum, pentru asigurarea
lărgirii străzii D.D. Roșca la un profil
de 12 m (propus prin P.U.G. Cluj-
Napoca)

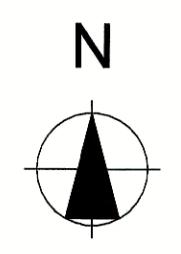
Teren dezmembrat pentru lărgirea
drumului de acces existent C.F. nr.
277391, Nr. Cad. 277391, St=305 mp

Teren dezmembrat pentru lărgirea
drumului de acces existent C.F. nr.
265492, Nr. Cad. 265492

Teren dezmembrat pentru lărgirea
străzilor Luminișului și D.D. Roșca
C.F. nr. 316794, Nr. Cad. 316794

Scara = 1:500
1 cm pe plan = 5 m pe teren

INTOCMIT : PFA GABOR V. VIOREL
DATA : Noiembrie 2022



BILANȚ TERITORIAL

EXISTENT	MP	%
Suprafață teren P1 - C.F. 262316	5033	
Suprafață teren P2 - C.F. 293358	858	
Suprafață teren P.U.Z.	5891	100
Suprafață teren UTR Uliid	5239	88.93
Suprafață teren UTR Vp	652	11.07

PROPUȘ	MP	%
Suprafață teren P1 - C.F. 262316	5033	
Suprafață teren P2 - C.F. 293358	858	
Suprafață teren P.U.Z.	5891	100
Suprafață teren alei de deservire	621	10.54
Suprafață teren UTR Lid*	4287	72.77
Suprafață teren UTR Vp	652	11.07
Suprafață teren UTR S_Va*	331	5.62

NOTĂ EXPLICATIVĂ:

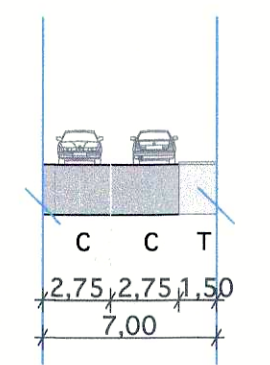
Suprafață teren reglementat prin P.U.Z. - 5891
mp, din care:
- 4287 mp - teren destinat realizării de locuințe
individuale (5 parcele, UTR Lid*);
- 652 mp - teren împădurit situat în intravilan (UTR
Vp);
- 331 mp - zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri
cu acces public nelimitat (1 parcelă, UTR S_Va*)
- 621 mp - teren cu destinația de drum - alei de
deservire locală, cu lățimea de 7 m (1 parcelă);

UTR Lid*
POT_{maxim} = 20%
CUT_{maxim} = 0.4

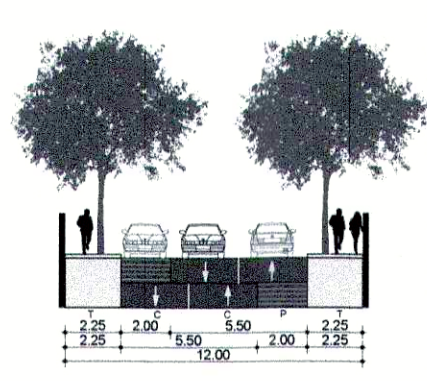
CALCUL NECESAR LOCURI DE PARCARE

Parcela nr.	Suprafață (mp)	Tip construcție	Nr. parcări
1	858	Locuință individuală	2
2	810	Locuință individuală	2
3	900	Locuință individuală	2
4	884	Locuință individuală	2
5	1487	Locuință individuală	2
TOTAL	4939		10

SECȚIUNE A-A
ALEE DE DESERVIRE LOCALĂ



PROFIL III.H - 12 M
STRADA D.D. ROȘCA



C - Carosabil
T - Trotuar
P - Parcare

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2022.12.20
11:07:39 +02'00'

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	582114.009	391317.021
2	582115.161	391315.749
3	582134.333	391294.568
4	582132.004	391291.995
5	582125.562	391284.878
6	582106.833	391263.721
7	582100.532	391256.685
8	582061.381	391212.463
9	582046.178	391195.301
10	582031.764	391203.431
11	582008.740	391211.987
12	582005.455	391213.108
13	581968.725	391213.897
14	581971.111	391216.144
15	581986.951	391231.203
16	581996.404	391240.095
17	582002.767	391246.249
18	582019.565	391226.615
19	582057.913	391263.323

PUNCTE PE CONȚUR F

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	582114.009	391317.021	1.716
2	582115.161	391315.749	28.569
3	582134.333	391294.568	3.471
4	582132.004	391291.995	9.600
5	582125.562	391284.878	28.256
6	582106.833	391263.721	9.445
7	582100.532	391256.685	59.063
8	582061.381	391212.463	22.927
9	582046.178	391195.301	16.549
10	582031.764	391203.431	24.562
11	582008.740	391211.987	3.471
12	582005.455	391213.108	36.738
13	581968.725	391213.897	3.277
14	581971.111	391216.144	21.856
15	581986.951	391231.203	12.978
16	581996.404	391240.095	8.852
17	582002.767	391246.249	25.839
18	582019.565	391226.615	53.085
19	582057.913	391263.323	77.655
S=5891mp P=447.909m			

LEGENDA

- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ZONA DE STUDIU
- ✕ LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTĂ
- ✕ LIMITA DE PROPRIETATE PROPUȘĂ
- PROPUNERE LĂRGIRE STR. D.D.ROȘCA (CONFORM P.U.G. CLUJ-NAPOCA)
- RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - 5 M
- RETRAGERE LATERALĂ - 4.5 M
- RETRAGERE POSTERIOARĂ - 6 M
- TEREN DEZMEMBRAT PENTRU LĂRGIREA STR. D.D. ROȘCA (CONFORM P.U.G. CLUJ-NAPOCA)
- UTR Uliid
- UTR Lid*
- UTR Vp
- UTR S_Va*
- ZONA CONSTRUIBILĂ
- SPAȚII VERZI (GAZON, VEGETAȚIE JOASĂ)
- CONSTRUCȚII VECINE EXISTENTE
- CIRCULAȚIE AUTO PUBLICĂ
- TEREN DEZMEMBRAT PENTRU LĂRGIREA STRĂZILOR EXISTENTE
- ALEE DE DESERVIRE LOCALĂ - CAROSABIL
- ALEE DE DESERVIRE LOCALĂ - TROTUAR
- STEJAR EXISTENT
- ACCES PIETONAL PE PARCELĂ
- ACCES AUTO PE PARCELĂ

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : C
CLASA DE IMPORTANȚĂ : IV
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC : II
ZONA SEISMICĂ: Ag=0.10 g

Acest document este proprietatea firmei S.C. IMAGE ART S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reproducut, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnătura și ștampila în original.

Proiectant general:



SPECIFICAȚIE	NUME
Șef de proiect:	dr.arh. Gabor Oana
Proiectat:	dr.arh. Gabor Oana
Proiectat:	dr.arh. Gabor Ovidiu
Proiectat:	arh. Nădășan Mihaela
Desenat:	arh. Nădășan Mihaela

Beneficiar: Borza Adriana, Domșa Lucia, Gabor Oana-Raluca, Gabor Ovidiu-Lucian, Sarachie Ionel, Sarachie Adina-Elena

Denumire proiect:

P.U.Z. - PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, str. D.D. Roșca - est

Adresa: Str. D.D. Roșca, nr. 36-38, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Titlu planșă:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

PARTE DESENAȚĂ

format:	proiect nr.:	faza:	data:	scara:	nr. planșă:	index:
420x594	10/2022	P.U.Z.	04.2025	1:500	U.07	

P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. D. D. Roșca - est
Nr. 865543/433/2024
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Edith Heczei)
- **Inițiatori** : Domșa Lucia, Borza Adriana, Sarachie Ionel, Sarachie Adina Elena, Gabor Ovidiu-Lucian și Gabor Oana-Raluca
- **Proiectant** : S.C. IMAGE ART S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 481762/433/2024

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

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

- **Certificat de urbanism nr. 1564/20.06.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 245/9.11.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 269/14.11.2024**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 481762/433/2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 31.07.2024

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 16.01.2024

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 6.10.2023.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 16.01.2024 - ora 14:00

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a 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 data de : 16.01.2024 - ora 14:00

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.01.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Ovidiu Gabor.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Edith Heczei