

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Kós Károly nr. 11 A

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. Kós Károly nr. 11A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 77180/1/6.02.2025, conex cu nr. 899804/1/9.12.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 77286/433/6.02.2025, conex cu nr. 899852/433/9.12.2024, al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11A, beneficiari: S.C. BUILDIT S.R.L. și BUIGĂ ADRIAN-ILIE;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 89 din 12.06.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 181 din 24.07.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11A, beneficiari: S.C. BUILDIT S.R.L. și BUIGĂ ADRIAN-ILIE, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 351154.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3941 mp pe bază de structură parcellară și regulament local de urbanism, respectiv: 5 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și o parcelă destinată circulației aferente dezvoltării propuse (strada de acces, inclusiv cu suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly).

Documentația reglementează:

U.T.R Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regimul de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 350 mp.

Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamiliale). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min 3 m. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la

aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15 mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

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

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Kós Károly. 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) sau semicolective (familiale):

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

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

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz). Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă 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.

Strada nou 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 parcele, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly, pe tronsonul adiacent P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse, adusă la strat de uzură (asfalt).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly și strada nou propusă vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietate asupra terenurilor”, anterior recepției locuințelor.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa A03- Plan Reglementări Urbanistice 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



1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z. instituire zona cu funcțiunea rezidențială de densitate mică, str. Kos Karoly f.n., în vederea modificării zonei studiate din UTR Liu și UTR ULiu în UTR Liu*.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

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

1.2.Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991- republicată și completată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

1.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate pe teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.



2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public.

Zona nu prezintă factori de risc natural și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, îndiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către investitori privați.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

3 Zonificare funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

Unitate Teritorială de Referință existentă pe zona reglementată:

UTR Liu (S= 3927.8 mp)

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 0.90

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

UTR Liu (S= 13.2 mp)

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 0.90

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

Unitate Teritorială de Referință propusă pe zona reglementată:

- UTR Liu* (S= 3941 mp)
- UTR Liu* - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN:
 - POT max = 35 %
 - CUT max = 0.90
 - Sc propusă = 909.40 mp; POT propus = 23.07%
 - Scd propusă = 2455.38 mp; CUT propus = 0.62

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S = 3941.00 mp						(proponere de mobilitare)	
		Existent Lii		Existent ULiu		Propus Lii*	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren reglementat	3927.80	100	13.2	100	3941.00	100.00
2.1.	S circulatii auto	-	-	-	-	808.70	20.52
2.1.1	circulatie carosabila	-	-	-	-	520.35	13.20
2.1.2.	parcaje-geogriile inierbate	-	-	-	-	288.35	7.32
2.2.	S circulatii pietonale	-	-	-	-	257.03	6.52
2.2.1.	circulatii pietonale semipublice	-	-	-	-	201.85	5.12
2.2.2	circulatii pietonale private	-	-	-	-	55.18	
3	S construita	-	-	-	-	909.40	23.08
4	S teren neamenajat	3927.8	100	13.2	100	0	0
6	S spatii verzi	-	-	-	-	1961.37	49.77
5	S servitute publica	-	-	-	-	4.50	0.11
	PARCARI TOTALE	0		0		18	

UTR	EXISTENT				PROPOS	
	conform PUG				conform PUZ	
	UTR Liu Zona locuire		UTR ULiu Zona locuire		UTR Liu* Zona locuire	
INDICI URBANISTICI						
POT max	35.00	%	35.00	%	35.00	
CUT max	0.90		0.90		0.90	
CARACTERISTICI TEHNICE						
Regim de inaltime	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R				S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	
H max	12	m	12	m	12	
Spatii verzi min	40	%	40	%	40	

SUPRAFETE ZONIFICARE				
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S teren studiata	3941.00	100.00	3941.00	100.00
S UTR Lii	3927.80	99.67	-	-
S UTR ULii	13.20	0.34	-	-
S UTR Lii*	-	-	3941.00	100.00

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

Str. Căărășilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6453 3000



4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. UTR LU*

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

A. SERVICIUL PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFECTATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Emiterea Autorizației de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Pe o parcela se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamiliale).

Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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 se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale, cu o distanță minimă de 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 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 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

7. CIRCULAȚIEA ACCESULUI

Accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriza de 9m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Kos Karoly.

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

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):

- 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.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Sarpantele 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 – se recomandă țiglă ceramică sau tablă lăsată 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVADUAREA DEȘURILOR

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

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.

13. SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe:

P.O.T. maxim = 35%

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

Locuințe:

C.U.T. maxim = 0,9

Intocmit

arh. Vionica Mihai Dan

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Sef de proiect

arh. Claudiu Botea

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

Sr. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10370873, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 57/2025

Pag 9 / 9

ARE UN NUMAR DE 7 PAGINI.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



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 596030,
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BUILDIT S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Cojocnei, nr. 4, înregistrată sub nr. 301507 din 27.02.2024, cu completările ulterioare depuse sub nr. 507169/433/4.06.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 181 din 24.07.2024

pentru P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11 A generat de imobilul cu nr. cad. 351154

Inițiator: S.C. BUILDIT S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 3.941 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Kós Károly, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică și parcelă (nr. cad. 294655) liberă de construcții în partea estică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată preponderent în UTR Liu și o porțiune neglijabilă în UTR ULiu. UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

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

-regim de construire: izolat;

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

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

-retragere față de aliniament: 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. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-retragere față de limitele laterale: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;

-retragere față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3941 mp pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv: 5 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și o parcelă destinată circulației aferente dezvoltării propuse (*strada de acces, inclusiv cu suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly*)

U.T.R Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 350mp.

Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilial).

Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri suprapuse. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min 3m. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 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 2,8 m;

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

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Kós Károly. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective(familiale):

(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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); 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.

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

Documentația P.U.Z., (înregistrată sub nr. 301507/433/2024) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 507169/433/2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.



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 596030,
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Strada nou propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF 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 parcele, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse, adusă la strat de uzură (asfalt).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly și strada nou propusă vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa *Proprietate asupra terenurilor*, anterior recepției locuințelor.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3186 din 14.12.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 89 din 12.06.2023.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găziciu

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8536208 din 08.08.24
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.08.24



Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BUILDIT S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Viorelelor, nr.3, înregistrată sub nr: 472022/433/12.04.2023, 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 21.04.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 89 din 12.06.2023

pentru elaborarea

P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Kos Karoly- sud
generat de imobilul cu nr. cad. 351154, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, în suprafață de 3.941 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Kos Karoly, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de sud, est și vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și o porțiune neglijabilă în U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona de locuințe: P.O.T max= 35%, C.U.T max= 0,9;

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

- accesul auto se realizează din strada Kos Karoly;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară și circulația propusă prin PUZ va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/ inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3186 din 14.12.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrice, caracteristicile țesutului urban, 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 de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3186 din 14.12.2022 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, arh. Andreea Mureșan

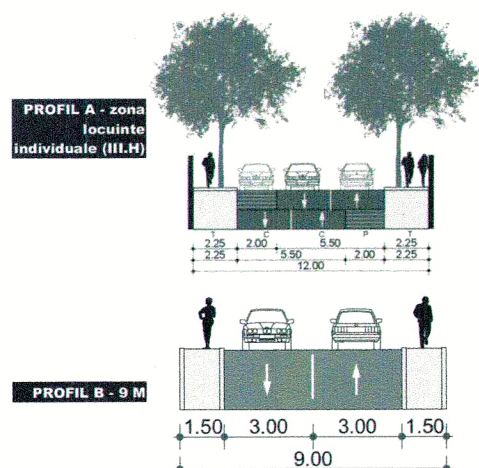
Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 453.5258 din 15.06.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.06.2023

LEGENDA

	LIMITA UTR CONFORM PUG
	LIMITA DE PROPRIETATE - TEREN STUDIAT
	LIMITE DE PROPRIETATE - VECINATATI
	LIMITE PARCELE PROPUSE
	RETRAGERI/ALINIAMENTE PROPUSE
	PRPFI DRUM PROPUSE PRIN PUG
	ZONA EDIFICABILA
	CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
	CONSTRUCTII INVECINATE IN CURS DE EXECUTIE
	POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA
	PARCAJE
	NUMAR PARCELA
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	PUNCT GOSPODARESC(PG)
	VEGETATIE EXISTENTA
	VEGETATIE PROPUISA

PROFILI STRADALE



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

Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291
Data: August 2023

Andra Gaborean

Digitally signed by
Andra Gaborean
Date: 2023.08.17
11:27:26 +03'00'

CARACTERISTICI TEHNICE

Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
P.O.T. maxim 35%
C.U.T. maxim 0.9
Regim de inaltime S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R
Inaltime maxima 12m

BILANT LOCUINTE

Locuinte semicolective 4 x 2 unit. loc. = 8 unitati locale
Locuinte individuale 1 x 1 unit. loc. = 1 unitati locale
TOTAL 9 unitati locale

H.C.L. nr. 57 din 17 februarie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 181 din 24.07.2024
Arhitect șef

BILANT PE PARCELE

BILANT TERITORIAL PE PARCELA 1 S =		850.30 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent	%	Propus	%
1 S teren studiat/reglementat		850.30	100.00	850.30	100.00
2 S circulatii		-	-	92.19	10.84
2.1 parcaje-geogriile inierbate		-	-	70.00	8.15
2.2 pietonale		-	-	22.19	2.63
3 S construita		-	-	200.00	23.52
4 S teren neamenajat		850.30	100.00	-	-
5 S spatii verzi pe sol natural		-	-	558.11	65.64
6 S construita desfasurata		-	-	540.00	-
9 INDICI URBANISTICI					
POT propus		-	-	24	-
CUT propus		-	-	0.64	-
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim inaltime		-	-	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	-
H maxim		0	-	12	-
Sd locuire		0	-	540.00	-
nr. unitati		0	-	2	-
11 BILANT PARCARI					
NR TOTAL parcuri auto propuse		-	-	4	-

Bilant gradina de fatada	mp	%
Suprafata gradina de fatada	109.87	100
Spatiu verde geogriile + sol natural	87.68	80

BILANT TERITORIAL PE PARCELA 2 S =		608.00 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent	%	Propus	%
1 S teren studiat/reglementat		608.00	100.00	608.00	100.00
2 S circulatii		-	-	90.84	14.94
2.1 parcaje-geogriile inierbate		-	-	68.85	11.32
2.2 pietonale		-	-	21.99	3.61
3 S construita		-	-	201.00	33.06
4 S teren neamenajat		608.00	100.00	-	-
5 S spatii verzi pe sol natural		-	-	316.16	52.00
6 S construita desfasurata		-	-	542.70	-
9 INDICI URBANISTICI					
POT propus		-	-	33	-
CUT propus		-	-	0.89	-
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim inaltime		-	-	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	-
H maxim		0	-	12	-
Sd locuire		0	-	542.70	-
nr. unitati		0	-	2	-
11 BILANT PARCARI					
NR TOTAL parcuri auto propuse		-	-	4	-

Bilant gradina de fatada	mp	%
Suprafata gradina de fatada	105.09	100
Spatiu verde geogriile + sol natural	83.10	79

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S = 3941.00 mp		Existent Liu		Existent ULiu		(proponere de mobilare)	
		mp	%	mp	%	mp	%
1 S teren reglementat		3927.80	100	13.2	100	3941.00	100.00
2.1 S circulatii auto		-	-	-	-	808.70	20.52
2.1.1 circulatie carosabila		-	-	-	-	520.35	13.20
2.1.2 parcaje-geogriile inierbate		-	-	-	-	288.35	7.32
2.2 S circulatii pietonale		-	-	-	-	257.03	6.52
2.2.1 circulatii pietonale semipublice		-	-	-	-	201.85	5.12
2.2.2 circulatii pietonale private		-	-	-	-	55.18	-
3 S construita		-	-	-	-	909.40	23.08
4 S teren neamenajat		3927.8	100	13.2	100	0	0
5 S spatii verzi		-	-	-	-	1961.37	49.77
6 S servitute publica		-	-	-	-	4.50	0.11
PARCARI TOTALE		0	-	0	-	18	-

Data:
Semnatura:
Stampila BCPI

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.09.05
15:21:52 +03'00'

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
2228
Claudiu BOTEA
Arhitect

ARHITECTURA URBANISTICA
CLAUDIU P. BOTEA
arhitect
D E

SUPRAFETE ZONIFICARE

	EXISTENT	PROPOS
	mp	mp
S teren studiat	3941.00	3941.00
S UTR Liu	3927.80	99.67
S UTR ULiu	13.20	0.34
S UTR Liu*	-	-
	-	3941.00
	-	100.00

BILANT TERITORIAL PE PARCELA 5 S =		655.60 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent	%	Propus	%
1 S teren studiat/reglementat		655.60	100.00	655.60	100.00
2 S circulatii		-	-	60.00	9.15
2.1 parcaje-geogriile inierbate		-	-	60.00	9.15
2.2 pietonale		-	-	0.00	0.00
3 S construita		-	-	201.00	30.66
4 S teren neamenajat		655.60	100.00	-	-
5 S spatii verzi pe sol natural		-	-	394.60	60.19
6 S construita desfasurata		-	-	542.70	-
9 INDICI URBANISTICI					
POT propus		-	-	31	-
CUT propus		-	-	0.83	-
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim inaltime		-	-	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	-
H maxim		0	-	12	-
Sd locuire		0	-	542.70	-
nr. unitati		0	-	2	-
11 BILANT PARCARI					
NR TOTAL parcuri auto propuse		-	-	4	-

Bilant gradina de fatada	mp	%
Suprafata gradina de fatada	115.2	100
Spatiu verde geogriile + sol natural	115.2	100

BILANT TERITORIAL PE PARCELA 6 S =		722.20 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent	%	Propus	%
1 S teren studiat/reglementat		722.20	100.00	722.20	100.00
2 S circulatii		-	-	722.20	100.00
2.1 auto		-	-	520.35	72.04
2.2 pietonale		-	-	201.85	27.95
3 S construita		-	-	-	-
4 S teren neamenajat		722.20	100.00	-	-
5 S spatii verzi pe sol natural		-	-	0.00	0.00
6 S construita desfasurata		-	-	-	-
9 INDICI URBANISTICI					
POT propus		-	-	26	-
CUT propus		-	-	0.71	-
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim inaltime		-	-	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	-
H maxim		0	-	12	-
Sd locuire		0	-	287.28	-
nr. unitati		0	-	1	-
11 BILANT PARCARI					
NR TOTAL parcuri auto propuse		-	-	2	-

Bilant gradina de fatada	mp	%
Suprafata gradina de fatada	79.5	100
Spatiu verde geogriile + sol natural	68.50	86

BILANT TERITORIAL PE PARCELA 4 S =		689.50 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent	%	Propus	%
1 S teren studiat/reglementat		689.50	100.00	689.50	100.00
2 S circulatii		-	-	60.00	8.70
2.1 parcaje-geogriile inierbate		-	-	60.00	8.70
2.2 pietonale		-	-	0.00	0.00
3 S construita		-	-	201.00	29.15
4 S teren neamenajat		689.50	100.00	-	-
5 S spatii verzi pe sol natural		-	-	428.50	62.15
6 S construita desfasurata		-	-	542.70	-
9 INDICI URBANISTICI					
POT propus		-	-	29	-
CUT propus		-	-	0.79	-
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim inaltime		-	-	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	-
H maxim		0	-	12	-
Sd locuire		0	-	542.70	-
nr. unitati		0	-	2	-
11 BILANT PARCARI					
NR TOTAL parcuri auto propuse		-	-	4	-

Bilant gradina de fatada	mp	%
Suprafata gradina de fatada	97.6	100
Spatiu verde geogriile + sol natural	97.6	100

BILANT TERITORIAL PE PARCELA 3 S =		404.00 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent	%	Propus	%
1 S teren studiat/reglementat		404.00	100.00	404.00	100.00
2 S circulatii		-	-	40.50	10.02
2.1 parcaje-geogriile inierbate		-	-	39.50	9.78
2.2 pietonale		-	-	0.00	0.00
3 S construita		-	-	106.40	26.34
4 S teren neamenajat		404.00	100.00	-	-
5 S spatii verzi pe sol natural		-	-	257.10	63.64
6 S construita desfasurata		-	-	287.28	-
9 INDICI URBANISTICI					
POT propus		-	-	26	-
CUT propus		-	-	0.71	-
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim inaltime		-	-	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	-
H maxim		0	-	12	-
Sd locuire		0	-	287.28	-
nr. unitati		0	-	1	-
11 BILANT PARCARI					
NR TOTAL parcuri auto propuse		-	-	2	-

Bilant gradina de fatada	mp	%
Suprafata gradina de fatada	97.6	100
Spatiu verde geogriile + sol natural	97.6	100

EXISTENT conform PUG		PROPOS conform PUZ	
UTR		UTR Liu	UTR ULiu
		Zona locuire	Zona locuire
POT max	35.00 %	35.00 %	35.00 %
CUT max	0.90	0.90	0.90
INDICI URBANISTICI			
POT max	35.00 %	35.00 %	35.00 %
CUT max	0.90	0.90	0.90
CARACTERISTICI TEHNICE			
Regim de inaltime	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R	S+P+E+M / S+P+E+R / D+P+M / D+P+R
H max	12 m	12 m	12
Spatii verzi min	40 %	40 %	40

COORDONATE PUNCTE

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	583057.344	392265.351	38.238
2	583091.257	392283.016	0.420
3	583091.425	392282.631	8.762
4	583094.379	392274.382	28.856
5	583068.787	392261.051	11.717
6	583072.725	392250.016	11.717
7	583076.663	392238.981	5.293
8	583081.933	392239.478	22.195
9	583089.280	392218.534	23.487
10	583065.846	392216.954	3.256
11	583064.863	392220.058	30.459
12	583034.857	392214.826	74.547
13	583007.936	392284.342	37.065
14	583041.828	392299.347	37.369

S(5)=3940.68mp P=333.381m

ARHIMAR
ARHITECTURA URBANISTICA
BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca, Romania
T: +40 264 596768, F: +40 264 592614
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare

arh. Mihai Vonica

arh. Matei Farte

arh. stag. Anca Timiş

arh. stag. Simona Cosma

arh. Rusu Mihai

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect

arh. Claudiu Botea

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE CONFORM LEGII 350 MODIFICATA SI ACTUAL

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Camelia Gâz)
- **Inițiator** : S.C. BUILDIT S.R.L
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 301507/27.02.2024

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. Kos Karoly nr. 11A

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

- **Certificat de urbanism nr. 3186/14.12.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 89/12.06.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 181/24.07.2024**

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.D. nr. 301507/27.02.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 4.05.2023

În data de 18.10.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kos Karoly sud, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 13.05.2024

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea

„Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 21.09.2023.

Dezbaterrea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.05.2024 - 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 dezbaterrea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.05.2024 - ora 14:00

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterrea din 13.05.2024 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. A fost prezent și proiectantul lucrării.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef serviciu,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Camelia Gâz