

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 525400 din 05.11.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6835 din 19.11.2018

în scopul: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE AMPLASARE
PANOU PUBLICITAR ÎN SISTEM PROVIZORIU SI DEMONTABIL
CONFORM NR. CRT.10 DIN ANEXA 4 LA REGULAMENT APROBAT CU HCL 133/2018**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (CNP RO 4305857)** cu domiciliul în **judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Motilor, nr. 1-3**, telefon/fax **0264/596030**, e-mail _____, înregistrată la nr. **525400** din **05.11.2018**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului, nr. 21**, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare **CF nr. -, nr. cadastral - (nr. topografic -)** municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. ____ în data de _____ și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

In temeiul reglementărilor documentatiei de urbanism Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca , faza PUG aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, HCL nr.118/01.04.2015 HCL nr. 737/18.07.2017 si HCL nr. 579/06.07.2018 pentru modificarea partiala si completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

- nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - domeniul public

Destinația zonei: Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

CARACTERUL ZONEI

Zonă cu locuințe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă și adecvată funcțiunii. Dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică anvergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este dispersia urbană și încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce privește densitatea, regimul de înălțime, relațiile față de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării "urbanismului derogatoriu". Disfuncționalitățile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică.

Subzone cu alt caracter sunt inserate întâmplător și contribuie în mică măsură la

asigurarea serviciilor necesare locuirii.

Subzone:

S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is;

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et;

S_P - Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier;

Lc / PUZ - Zonă de locuințe colective pentru care s-a elaborat anterior un P.U.Z.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru orice intervenție vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un P.U.D. prin care se va detalia modul specific de construire, în condițiile integrării în contextul urban local - trama stradală, accesele auto și pietonale, parcare, relațiile cu volumele construite învecinate etc - cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament.

Pentru aceste zone se recomandă aplicarea unui Program de Regenerare Urbană.

Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare și "Ghidul metodologic Pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale" - PLA_SPAL.

În componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

(a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);

(b) reorganizarea spațiului public - prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;

(c) dezvoltarea serviciilor - publice și comerciale;

(d) reabilitarea infrastructurii;

(e) creșterea gradului de mixaj funcțional - pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului - prin integrarea de noi activități;

(f) creșterea gradului de coerență al structurii urbane;

(g) ameliorarea condițiilor de mediu - în toate componentele sale.

În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui P.U.Z. ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin P.U.Z. de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S_Va - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Va

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Is

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Et

S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Lc / PUZ - Zonă de locuințe colective pentru care s-a elaborat anterior un P.U.Z.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform

Anexei 1 la prezentul Regulament.

Pentru:

S_Va - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea RLU aferent Va.

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

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.

Funcțiuni terțiare - comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică - conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes;

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor; (

c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților - să nu existe accese înspre aceste spații;

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) să aibă acces public limitat (ocazional);

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

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

Încadrat în zona de impozitare 'B' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=Lc,

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat în cazul elaborării unui P.U.Z. de Regenerare Urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care:

- (a) prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de Regenerare Urbană prevede realinierea ;
- (b) profilul transversal existent este, pe toată lungimea străzii sau pe anumite porțiuni ale acesteia, mai redus decât profilul transversal reglementat prin P.U.G., caz în care se va realiza o operațiune generală de realiniere ;
- (c) la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru:

S_Va - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea RLU aferent Va.

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c) enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D conform legii și prevederilor prezentului regulament.

Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunțate mai sus.

S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere (după caz - a se vedea Secțiunea 1.C Reglementări pentru Spațiul Public), în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei 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 de la aliniament.

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

S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcție se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de dispunere / cuplare se va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse

la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;

două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni:

conform Anexei 2

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

(b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(c) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.

S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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 arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+M. În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fâțuită.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare - electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea

până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Neîmprejmuirea parcelelor se poate stabili prin P.U.Z. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

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

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru imobilele de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:

cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului) cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult

P.O.T. maxim = 30%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $20\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

P.O.T. maxim = 35%

cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult

P.O.T. maxim = 20%

Pentru alte funcțiuni (dotări)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

P.O.T. maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

P.O.T. maxim - S_{Is} - Subzona de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR

Is

P.O.T. maxim - S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

P.O.T. maxim - S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - conform P.U.Z. de regenerare urbană

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

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:

C.U.T. maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1

Pentru alte funcțiuni (dotări)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

C.U.T. maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

C.U.T. maxim - S_Is - Subzona de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

C.U.T. maxim - S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

C.U.T. maxim - S_P - Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier - conform PUZ de regenerare urbană

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

Se solicită eliberarea unui certificat de urbanism în scopul: "amplasare panou publicitar str Observatorului, nr. 21 - conform poz. 10 din Anexa 4 la regulamentul HCL 133/2018".

Amplasamentul este situat în zona de publicitate largită ZPL și face parte din amplasamentele propuse pentru închirierea prin licitație publică a terenurilor aferente panourilor publicitare situate în Municipiul Cluj-Napoca aprobate cu HCL nr. 868/03.10.2018 și conform PUG în UTR=Lc_A - ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990.

- Conform art.1 din regulamentul privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.133/2018 panoul publicitar reprezintă o structură provizorie folosită pentru afișarea unui mesaj publicitar.

- Potrivit art. 27, al. (1) din regulamentul privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.133/2018 panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament

- Conform art. 27, al.(3) din același regulament, panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate,

- Se vor respecta prevederile Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 133/29.03.2018.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE AMPLASARE PANOU PUBLICITAR ÎN SISTEM PROVIZORIU SI DEMONTABIL CONFORM NR. CRT.10 DIN ANEXA 4 LA REGULAMENT APROBAT CU HCL 133/2018**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO),
EMAIL: OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.A.D

D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

- **Avizul arhitectului Set (fundamentat CTATU)**

- **Primarie- Directia tehnica**

- **Primarie - Directia ecologie urbana si spatii verzi - Serviciul Spatii verzi - daca este cazul**

- **Aviz CFO Integrator SRL**

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

- **act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului**

f) Dovada inregistrarii proiectului la ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original)

g) Cererea de emitere a autorizatiei de desfiintare va fi insotita de urmatoarele documente:

h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

scutit

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Emil Boc

ROMANIA
MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA
431
JUDETUL CLUJ

SECRETAR ,
Aurora Roșca

ARHITECT - ȘEF,
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:
arh. expert: Ligia Subțirica

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Șef serviciu :
arh. Sanda Spiroiu

Consilier, Claudia Lolos
Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: **scutit** lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: _____.

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**

