

1-159

48/21.11.2019

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 578156/1/8.11.2019 conex cu nr. 491832/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 578524 din 8.10.2019 conex cu nr. 491987 din 26.09.2019 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31, beneficiar: Mureșan Ovidiu Daniel;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 486 din 4.06.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 1349 din 12.03.2019, 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31, beneficiar: Mureșan Ovidiu Daniel, pe un teren proprietate privată, cu nr. cad.325890 și nr. cad.325891;

Documentația reglementează:

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

-funcțiune predominantă: locuințe individuale, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- utilizări admise cu condiționări: servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de turism, instituții de educație/învățământ;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R;

Hmax. cornișă= 8.00m, Hmax.= 10.00 m;

-indici urbanistici: pentru locuințe - P.O.T. max =20%; C.U.T. max=0,4 ADC/mp;

-retragere față de aliniament:

- 3m- 5 m pentru locuințe, conform planșei Reglementări urbanistice

- min. 6m pentru garaje;

-retragere min. față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5m;

-retragere min. față de limitele posterioare: H dar nu mai puțin de 12,00m;

-circulații, accese: din strada Soporului pe alee de interes local reglementată prin P.U.Z la ampriză de 9m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei; pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

-echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale.

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

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport;

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

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

Strada „A” propusă prin P.U.Z cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Soporului în dreptul nr.31, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat dinspre strada Soporului se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „A”.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Soporului va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, H.C.L. nr.737 din 18.07.2017) și va fi realizată cu aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Soporului până la recepția investiției.

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

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

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

2

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale,
str. Soporului nr.31

Prin cererea nr. 365912/433/2019 **Mureșan Ovidiu Daniel** solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de urbanizare parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31.

Terenul studiat prin P.U.Z în suprafață de 20.789mp este un situat în partea sud-estică a Municipiului Cluj-Napoca, pe strada Soporului nr.31, într-o zonă caracterizată de funcțiune rezidențială de densitate mică.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în U.T.R. L3c - *subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E situate în noile extinderi*, parțial în U.T.R. E2 - *subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse*, iar conform P.U.G 2014 în *U.T.R Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate*.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Soporului, reglementată prin P.U.G la profil tip III.E 16m. De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G. zone cu caracter rezidențial, locuințe cu regim redus de înălțime.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electrica și telefonie. Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstații de epurare). Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate), cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z. se parcelează un teren în suprafață de 20789mp (nr. Cad.325890, nr. Cad.325891) în vederea realizării de locuințe unifamiliale și spații verzi cu acces public nelimitat, respectiv - 12 parcele pentru constuirea de locuințe unifamilie cu suprafețe cuprinse între 800mp și 4600mp și două subzone verzi, deservite de o stradă de interes local propusă, strada „A” reglementat la profil 9 m, ce se desprinde din strada Soporului.

Documentația nu stabilește un regim derogatoriu, prin P.U.Z. stabilindu-se reglementări în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Lid în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31

PRIMAR,
EMIL BOC



3

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 578524 din 8.10.2019 conex cu nr. 491987 din 26.09.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale,
str. Soporului nr.31

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 578156/1/8.11.2019 conex cu nr. 491832/1/26.09.2019 al
Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe
unifamiliale, str. Soporului nr.31;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 365912/433/16.07.2019, Mureșan Ovidiu Daniel solicită aprobarea în Consiliul Local
a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31.

Documentația a fost întocmită de S.C. Dor Consult S.R.L. la comanda proprietarului Mureșan
Ovidiu Daniel, pentru o suprafață de teren de 20.789mp aflată în proprietate privată.

Terenul studiat prin P.U.Z în suprafață de 20.789mp este un situat în partea sud-estică a Municipiului
Cluj-Napoca, pe strada Soporului nr.31, într-o zonă caracterizată de funcțiune rezidențială de densitate mică.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial
în U.T.R. L3c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E situate în noile extinderi ,
parțial în U.T.R. E2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau
propuse, iar conform P.U.G 2014 în U.T.R Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Soporului, reglementată prin P.U.G la profil tip
III.E 16m. De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G. zone cu caracter rezidențial , locuințe cu
regim redus de înălțime.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electrica și telefonie.
Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstații de
epurare). Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în
sistem deschis (construcții izolate) , cu regim de înălțime redus.

P.U.Z-ul are la baza Avizul de oportunitate nr.486/4.09.2018. Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui
teren în suprafață de 20789mp (nr. Cad.325890, nr. Cad.325891) în vederea realizării de locuințe unifamiliale
și spații verzi cu acces public nelimitat, respectiv - 12 parcele pentru constuirea de locuințe unifamilie cu
suprafețe cuprinse între 800mp și 4600mp și două subzone verzi, deservite de o stradă de interes local
propusă, strada „A” reglementat la profil 9 m, ce se desprinde din strada Soporului.

Documentația nu stabilește un regim derogatoriu, prin P.U.Z stabilindu-se reglementări în
concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Lid în ceea ce privește regimul
de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.),
procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele
laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47
alin.5 din Legea nr.350/2001).

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

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

-funcțiune predominantă: locuințe individuale, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje,
filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- utilizări admise cu condiționări: servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni
de turism, instituții de educație/învățământ;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R;

Hmax. cornișă= 8.00m, Hmax.= 10.00 m;

-indici urbanistici: pentru locuințe - P.O.T. max =20%; C.U.T. max=0,4 ADC/mp;

- retragere față de aliniament: 3m- 5 m pentru locuințe, conform planșei Reglementări urbanistice;
 - min. 6m pentru garaje;
- retragere min. față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5m;
- retragere min. față de limitele posterioare: H dar nu mai puțin de 12,00m;
- circulații, accese: din strada Soporului pe alee de interes local reglementată prin P.U.Z la ampriză de 9m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei; pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;
- echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale.

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

- funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport;
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1;

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la profil tip III. E – 16 m grevează terenul studiat. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Soporului va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, H.C.L. nr.737 din 18.07.2017) și va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Soporului până la recepția investiției.

Strada „A” propusă prin P.U.Z cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Soporului în dreptul nr.31, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat dinspre strada Soporului se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „A”.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr.1349 din 12.03.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 576 /15.02.2018 , precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul institutiei în 27.09.2019, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31, a fost supus consultării publice 30 de zile lucrătoare, din 27.09.2019 până în 7.11.2019. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism
Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică
Director executiv Alina Rus

13.11.2019



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de Mureșan Ovidiu Daniel cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 416210/433 din 05.10.2018 cu completarea înregistrată sub nr. 12970/433 din 09.01.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 1379 AVIZ din 12 03 2019

pentru **P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31**
generat de imobilele cu nr. cad. 325890 și nr. cad 325891

Inițiator: Mureșan Ovidiu Daniel

Proiectant: S.C. Dor Consult S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafață de 20.789mp, delimitat de strada Soporului în partea de sud, limită U.T.R. ULid și U.T.R. A în partea de vest și limită U.T.R. ULid în partea de nord și est. Clădirea existentă cu parcela aferentă este integrată în P.U.Z. ca element existent.

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

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

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice.

-regim de construire: Regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri 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, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

-indici urbanistici: Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 0,4 ADC/mp. Instituții de educație/învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0,5 ADC/mp. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

-retragere min. față de aliniament: (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m. și cu cel mult 6 m. de la aliniament (c) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m., cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. (e) garajele se vor retrage cu minimum 6 m. de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragerea min. față de limitele laterale și față de limita posterioară: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m. (b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane. cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m. (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.80 m. (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m. față de limitele posterioare ale parcelei.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



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

Prin P.U.Z se propune parcelarea unui teren în suprafață de 20.789mp, în vederea realizării de locuințe unifamiliale și spații verzi cu acces public nelimitat, respectiv - 12 parcele pentru constituirea de locuințe unifamiliale cu suprafețe cuprinse între 800mp și 4600mp și două subzone verzi.

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

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *utilizări admise cu condiționări*: servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de turism, instituții de educație/învățământ;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R;

H_{max. cornișă}= 8.00m, H_{max.}= 10.00 m;

-*indici urbanistici*: pentru locuințe - P.O.T. max =20%; C.U.T. max=0,4 ADC/mp;

-*retragere față de aliniament*: 3m- 5 m pentru locuințe, conform planșei Reglementări urbanistice;
- min. 6m pentru garaje;

-*retragere min. față de limitele laterale*: H_{cornișă}/2 dar nu mai puțin de 4,5m;

-*retragere min. față de limitele posterioare*: H dar nu mai puțin de 12,00m;

-*circulații, accese*: din strada Soporului pe alee de interes local reglementată prin P.U.Z la ampriză de 9m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei; pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

-*echipare tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale.

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

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport;

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

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

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 416210/433/05.09.2018 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.12.2018**. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 12970/433/09.01.2019 în ședința comisiei operative din data de **01.02.2019**, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

Strada „A” propusă prin P.U.Z cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Soporului în dreptul nr.31, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat dinspre strada Soporului se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „A”.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Soporului va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, H.C.L. nr.737 din 18.07.2017) și va fi realizată cu aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Soporului până la recepția investiției.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 576 din 15.02.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

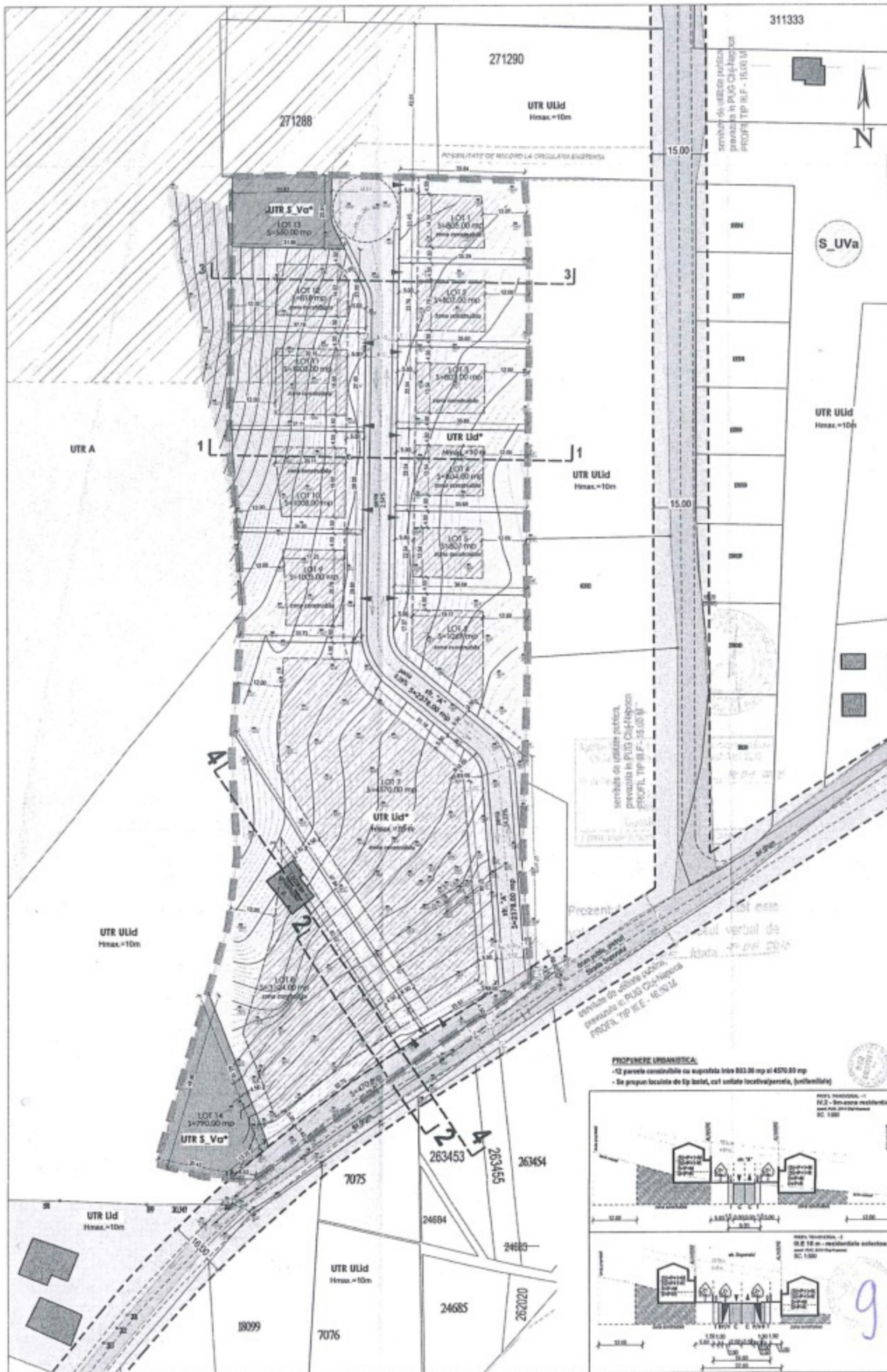
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa
inspector. Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei. conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

8



311333

PUZ pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE
REGLEMENTARI URBANISTICE
 SC. 1:500

- LEGENDA:**
- LMITE:**
- Zona reglementata si studiata prin PUZ S = 20769.86 mp ; (nr. cad. 328991 si 328990)
 - Linia proprietatii si Linia UTR
 - Zona cu aliniament road de teren
 - Aliniament - 3.00, 5.00 m
 - Parcelar propus

- UTILIZARE FUNCTIONALA**
- UTR - Uld - Zona de utilitati
Locuinta cu regim redus de inaltime, cu nivel dezvoltat, pe teritoriile fara infrastructura completa
 - UTR - Lid
Locuinta cu regim redus de inaltime, cu nivel dezvoltat, pe teritoriile fara infrastructura completa
 - UTR - S_Vo
Zona verde - gradina publica
 - teran rezervat existent - locuinta unifamilie (grupata) cu case de locuit si anexe
 - Zona constructibila, edificabila

- CAL DE CIRCULATIE**
- Serviciu de utilitate publica prevazuta in PUG
 - Cal-Proprietar, pe drumuri existente, apartinand domeniului public, pietonale
 - Teren proprietate privata, rezervat pentru Serviciu de utilitate publica - S=473.00 mp
 - Cal de circulatie existent / parcelar existent
 - Serviciu de circulatie
 - Alina pe parcelar

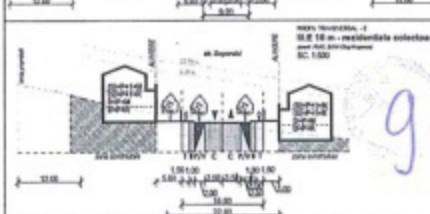
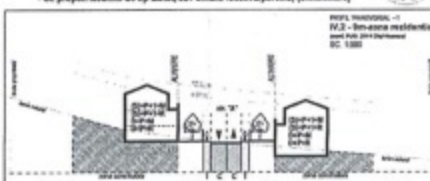
- Parcelar propus:**
- lot 1 - 805 mp
 - lot 2 - 807 mp
 - lot 3 - 805 mp
 - lot 4 - 804 mp
 - lot 5 - 807 mp
 - lot 6 - 1003 mp
 - lot 7 - 807 mp
 - lot 8 - 2134 mp
 - lot 9 - 1003 mp
 - lot 10 - 1003 mp
 - lot 11 - 1003 mp
 - lot 12 - 878 mp
 - lot 13 - 850 mp - zona verde
 - lot 14 - 790 mp - zona verde
 - lot 15 - 2278 mp - str "A"
 - TOTAL - 29 789 mp**

- REGLEMENTARI UTR - Lid**
- Utilitati adiacente locuintei individuale (utilitatilor) de tip local, cu o unitate locuina pe parcelar
 - S_min, parcelar - 400mp
 - Front max. la strada - 10.00m
 - H_max = 10.00m
 - Regim maxim de inaltime: D=H+1/10, D+H+1/10, D+H+1/10, D+H+1/10

UTILIZAREA FUNCTIONALA	S (MP)	%
UTR - Lid*	14405.00	79.85
UTR - S_Vo*	1340.00	4.45
CIRCULATI	2376.00	11.44
Teren rezervat pentru amenajarea de utilitate publica	473.00	2.26
TOTAL	20769.00	100.00

- INDICI URBANISTICI PROPUZI:**
- STR - Uld UTR - S_Vo*
 - POI_max = 20.00 % POI_max = 5.00 %
 - CUI_max = 0.4 CUI_max = 0.1
 - R_max = 10.00 m

- PROPOZIȚII URBANISTICE**
- 12 parcelari constructibile cu suprafața bruta 803.00 mp și 4570.80 mp
 - Se propun locuințe de tip local, cu unitate locuina/parcelar, (unifamilie)



Entuziasm proiectului general de amenajare
 - 12 locuri - UTR - Lid - locuinta unifamilie
 24 locuri de parcare
 (2 locuri de parcare/parcelar)

SUMAR TOTAL DE MASURI: 24

DR CONSULT SRL
 446021 Sufa, Ploiesti, Str. Lucian Blaga 10391 nr. 9
 CUI: 40520401, Tel: 0238/40401
 Director: ing. Alexandru NICOLAE

MURZASA CRISTINA DANIEL

Elaborare PUZ - pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE
 Obiectiv: str. de incalzire nr. 27

REGLEMENTARI URBANISTICE



Ca urmare a cererii adresate de **Mureșan Ovidiu Daniel** cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **162922/433** din **28.03.2018** 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 11.05.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. *486* din *7 06 2018*

pentru elaborarea:

P.U.Z. de urbanizare – Parcelare și construire locuințe unifamiliale
generat de imobilele cu nr. Cad. 325890 și nr. Cad 325891 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat, în suprafață de 20.789mp este U.T.R. Lid, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G, fiind delimitat de strada Soporului în partea de sud, U.T.R ULid și U.T.R A în partea de vest și U.T.R ULid în partea de nord și est. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui:

- *existent*: conf. P.U.G aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Lid-Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- *propus*: Se propune parcelarea unui teren în suprafață de 2,78 ha în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (suprafață parcelă min. 1000mp).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe: P.O.T maxim = 20% C.U.T maxim = 0,4
- pentru subzona verde: P.O.T maxim = 5% C.U.T maxim = 0,1

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Soporului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulațiile propuse prin P.U.Z, ce deservește zona, vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele;

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.

10

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 576 din 15.02.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică);

7. Obligațiile initiatorului 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. 576 din 15.02.2018 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,
Arh. Daniel Pop

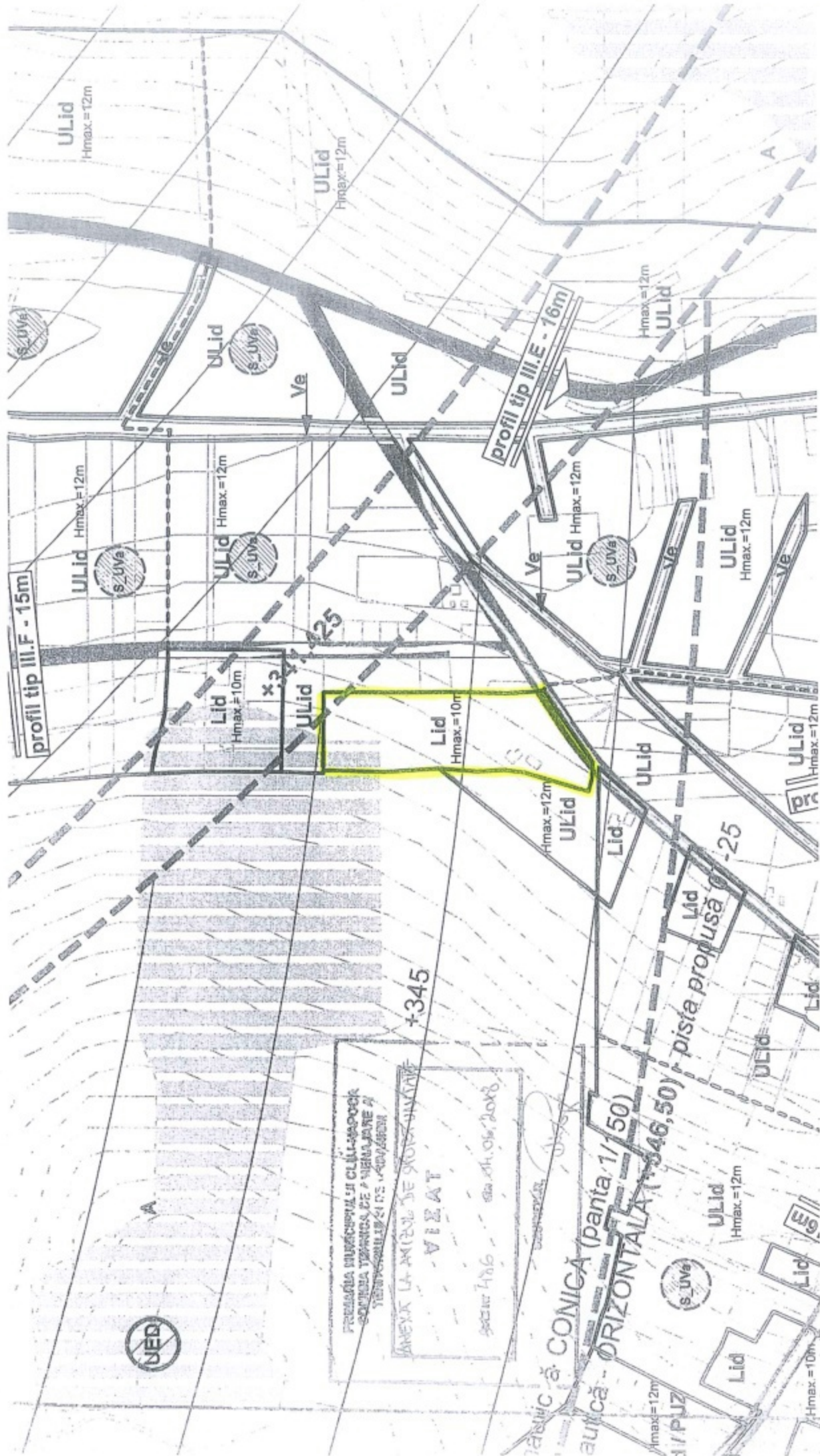
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex., arh. Anamaria Popa
inspector, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2489366 din 05.06.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.06.2018



P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale
str. Soporului nr. 31
Nr. 365912/16.07.2019
(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MUREȘAN OVIDIU DANIEL
- **Proiectant** : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 416210/05.09.2018

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 unifamiliale – str. Soporului nr. 31

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

- **Certificat de urbanism nr. 576/15.02.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 486/04.06.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1349/12.03.2019**

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. 416210/05.09.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.04.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

13

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 25.10.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018, ora 15:30.

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 afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 04.12.2018, ora 15:30.

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

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

Au fost notificați :

- Saigo Ferencz – str.
- Voievod Teodor – st
- Manu Mircea – Cale
- Moldovan Vasile –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 04.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

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.

14

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 Birou,


Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului


Simona Cipcigan