

1-29 d.

11/20.08.2020

## HOTĂRÂRE

### P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 379423/1/7.08.2020, conex cu nr. 290024/1/19.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 379522 /433/07.08.2020, conex cu nr. 290158/19.06.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195, beneficiară: Bercan Ramona Cristina ;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 997 din 31.10.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 97 din 8.04.2020, 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;

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 P.U.Z parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195, beneficiară: Bercan Ramona Cristina, pe un teren proprietate privată, nr. cad.326873.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului în 4 parcele conform planșei U/P.U.Z./03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE și stabilirea de reglementari urbanistice după cum urmează:

**U.T.R M3\_B - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**

- *funcțiunea predominantă (parcelele 1 și 3):* structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, sănătate turism;
- *regimul de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* (1-3) S+P+5E+R, H<sub>max</sub> cornișă=22 m H<sub>max</sub> = 25m,
- *indicii urbanistici:* P.O.T<sub>max</sub>= 40%, C.U.T maxim= 2;
- *retragerea față de aliniament:*
  - min. 5m față de Bulevardul Muncii
  - min. 6m față de str. Ciucea regularizată la profil de 12mSe permite depășirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *retragerile minime față de limitele laterale și posterioară:*
  - parcela 1 : 11m față de limita nordică  
10,5m față de limita vestică  
6m față de limita estică
  - parcela 3: 10,5m față de limita vestică  
11m față de limita estică  
5m față de limita sudicăSe permite depășirea retragerilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *circulațiile și accesele:* accesul la parcele se realizează din Bulevardul Muncii pe un

- drum de interes local (de tip fundătură) cu ampriză de 12m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe Bulevardul Muncii.

**U.T.R –Va B - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- funcțiunea predominantă (parcela 2): spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități culturale și de alimentație publică și alte activități în aer liber compatibile,
- regimul de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: Hmax cornișă = 3m, regim de înălțime parter;
- indicii urbanistici: P.O.Tmax= 5%, C.U.T maxim= 0,1;
- retragerea față de aliniament: minim 5m;
- retragerea față de limitele laterale și posterioară: minim 5m;
- circulațiile și accesele: din alea interioară;
- staționarea autovehiculelor: nu este cazul;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe Bulevardul Muncii.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Ciucea, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru construcția propusă pe parcela 3.

Aleea de interes local propusa prin PUZ (parcela4) se va înscrie în CF cu titlu de “drum”, se va echipa edilitar și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizației de construire pentru construcțiile de pe parcelele 1 și 3;

Anterior recepției construcțiilor de pe parcelele 1 și 3 prin grija și cheltuiala investitorului:

- se va reconfigura și reamenaja alveola pentru stația de transport în comun între alea propusă prin PUZ și până la stâlpul CTP din partea estică a teritoriului reglementat, inclusiv trotuarul pentru care se va asigura lățimea de 3m pe toată lungimea alveolei;
- se va amenaja în baza unui proiect de specialitate spațiul verde cu acces public nelimitat (parcela 2);
- se va aduce la strat de uzură alea de interes local (parcela 4) cu ampriză de 12m;

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre.

**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**



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD. MUNCII, NR. 191-195, CLUJ-NAPOCA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca.

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și functionarea UTR studiat, respectiv:

**UM3** – zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;

Proprietarul terenului situat în Cluj-Napoca, bvd. Muncii, nr. 191-195, a solicitat elaborarea P.U.Z. pentru construirea unor imobile de locuinte colective si servicii la parter (pentru imobilul 1), oportunitatea fiind aprobată de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 947/31.10.2018.

Terenul studiat este in intravilan si are o suprafata de 5648 mp conform CF nr. 326873 si apartine d-nei Berca Ramona-Cristina.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului, iar obiectivul proiectului este **PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD.MUNCII, NR.191-195 IN SCOPUL CONSTRUIRII UNOR IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER** in Cluj-Napoca, bulevardul Muncii, nr.191-195, jud. Cluj.

##### 2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr.:724/23.02.2018 elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respectiv a prevederilor PUG in vigoare, pentru aceasta zonă.

##### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de nord est a municipiului Cluj-Napoca, la nord de bulevardul Muncii. Terenul este mărginit la est si vest de terenuri proprietate private, iar pe latura Nordica de str. Ciucea.

Suprafață totala a terenului este de 5648mp, in scris in CF 326873, si este cuprins in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de

urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de aparare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calitatii apelor.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Construcția se va amplasa cu respectarea condițiilor impuse de natura terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

### 6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are deschidere la bulevardul Muncii, pe latura sudica si la str. Ciucea pe latura nordica.

Se propune o dezmembrare pe latura nordica a parcelei (suprafata de 120 mp), pentru a largi str. Ciucea, care in prezent are o latime variabila, de aproximativ 2.90 m, la un profil de 12 m.

#### ART.2. Amplasarea fata de aliniament

În cazul servituților de utilitate publică reglementate prin PUG sau în cazul dezmembrărilor terenului pentru realizare profil stradal (str Ciucea) sau realizare profil trotuar bulevardul Muncii, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma aplicării servituții/ dezmembrărilor.

ca

Se propune retragere din aliniament, la o distanta de minim 5.00 m fata de bvd. Muncii si de min. 6.00 fata de str. Ciucea.

### **ART. 3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare: parceta 1**

- retragere 11.00m fata de limita nordica
- retragere 10.50m fata de limita vestica
- retragere 6.00m fata de limita estica
- aliniere 5.00 m fata de limita sudica

### **parceta 3**

- aliniere 6.00 m fata de limita nordica
- retragere 10.50m fata de limita vestica
- retragere 11.00m fata de limita estica
- retragere 5.00 m fata de limita sudica

**ART. 4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:**  
Nu este cazul.

## **7. Reguli cu privire la accesele obligatorii**

### **ART.1. Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.

Amplasamentul studiat are acces direct din bulevardul Muncii. Pentru accesul auto la parcelele propuse prin prezentul PUZ, se propune realizarea unei zone de circulatii de interes local, cu o cale de acces cu profil de 12 m. Din aceasta zona de circulatii, prin intermediul unor rampe auto, se asigura accesul la subsolurile celor doua imobile propuse.

Se estimeaza un numar de aproximativ 190 locuri de parcare.

### **ART.2. Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale de pe latura sudica si nordica a amplasamentului studiat- din bulevardul Muncii, respectiv strada Ciucea, atat pentru imobilele de locuinte cat si pentru parterul primului imobil unde se regasesc servicii.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate.

af

6

## **ART.2. Realizarea de retele edilitare**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

## **ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se propune dezmembrarea ampalsamentului studiat in 4 parcele, astfel :

**Parcela 1- 2030.00mp UTR- M3\_B – Zona mixta**

**Parcela 2- 591.00mp UTR- S\_Va\_B – Subzona verde-scuaruri, gradini, parc cu acces public nelimitat**

**Parcela 3- 2197.15.00mp UTR- M3\_B – Zona mixta**

**Parcela 4- 686.70mp UTR- M3\_B – Zona mixta- Zona de circulatii de interes local**

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejmuiri**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% 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.

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), 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 fără a afecta spațiul public.

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

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

**M3\_B – zona mixta**

**S\_Va\_B – Subzona verde- scuaruri, gradini, parc cu acces public nelimitat**

*dp*

8



## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M3\_B - zona mixta

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiune mixta de tip subcentral, cu profil functional si morfologic mixt.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

#### A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spatii libere ale ansamblului (alei, scuaruri, etc) vor avea acces public nelimitat.

Se definesc parcelele: **UTR M3\_B- parcela 1; UTR M3\_B- parcela 3; UTR M3\_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local;**

#### B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren

Bvd. Muncii – profil tip II.B – 35 m – terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

#### C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism a municipiului Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### UTR M3\_B- parcela 1, 3

*Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism, etc.*

## **UTR M3\_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local**

*Se admit căi de acces carosabile, pietonale, ciclistice, plantații de aliniament, locuri de parcare, iluminat public, mobilier urban, elemente ale rețelei edilitare urbane.*

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

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

*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.*

*Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:*

*a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni).*

*b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.*

*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 nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;*

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

*Publicitate comercială cu condiția respectării Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 133 / 2018.*

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*

*Depozitare en gros;*

*Depozitare de materiale re folosibile;*

*Comerț en gros;*

*Comerț en detail în clădiri independente, mall;*

*Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;*

*Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;*

*Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;*

*Ansambluri monofuncționale rezidențiale;*

Locuire de tip individual,  
Constructii provizorii de orice natură;  
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

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

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

#### **UTR M3\_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local:**

*Orice alte utilizari decat cele admise la punctele 1 si 2.*

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

*Structura parcelarului se va realiza conform planselor PUZ.*

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

##### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*În cazul servituților de utilitate publică reglementate prin PUG sau în cazul dezmembrarilor terenului pentru realizare profil stradal (str. Ciucea) sau realizare profil trotuar bulevardul Muncii, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma aplicării servituții/ dezmembrarilor.*

*Se propune retragere din aliniament, la o distanță de minim 5.00 m fata de bvd. Muncii si de min. 6.00 fata de str. Ciucea.*

*Se permite depasirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50 m.*

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

##### **parcela 1**

- retragere 11.00m fata de limita nordica*
- retragere 10.50m fata de limita vestica*
- retragere 6.00m fata de limita estica*
- aliniere 5.00 m fata de limita sudica*

##### **parcela 3**

- retragere 10.50m fata de limita vestica*
- retragere 11.00m fata de limita estica*
- aliniere 6.00 m fata de limita nordica*
- retragere 5.00 m fata de limita sudica*

*Se permite depasirea retragerilor laterale, posterioare si fata de alinierea propusa cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50m.*

*9*

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

*Nu este cazul*

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*Organizarea acceselor carosabile se va face din Bulevardul Muncii și str. Ciucea, respectiv prin intermediul străzii de interes local, propusă prin prezentul PUZ.*

*Pentru spațiile pietonale propuse, se asigură, după caz, accesul vehiculelor de intervenție.*

*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*

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.*

*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.*

*Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.*

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+5+1R$ .*

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. 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).

*Deseurile menajere, de la locuinte și spațiile de servicii, se vor colecta selectiv la un punct gospodăresc comun amplasat pe teren, de tip îngropat, cu acționare hidraulică, accesibil din spațiul public.*

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% 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.*

## **14. ÎMPREJMUIRI**

### **UTR M3\_B- parcela 1, 3**

#### **UTR M3\_B- parcela 4-zona de circulații de interes local:**

*Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.*

*În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.*

*În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.*

*Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.*

OK

13

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*POT maxim = 40%*

**UTR M3\_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local**

*POT maxim = 0.00%*

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**UTR M3\_B- parcela 1, 3**

*CUT maxim = 2.0*

**UTR M3\_B- parcela 4-zona de circulatii de interes local**

*CUT maxim = 0.00*

**S\_Va\_B** – subzona verde, scuaruri, gradini, parc cu acces public nelimitat ( 1 parcela )

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

### A. CONDITIONARI PRIMARE

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

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

### B.SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

### C.REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate,

(g) ziduri de sprijin

Ch

15

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

*Conform planșelor aferente prezentului PUZ*

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

*Se va stabili după caz, minimum 5.00m.*

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

*Se va stabili după caz, minimum 5.00m.*

*Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.*

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

*Se va stabili după caz, minimum H între clădiri.*

*Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.*

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

*Zona va avea caracter exclusiv pietonal și velo.*

*Este permis accesul ocazional al vehiculelor pentru întreținere / curățenie / intervenție. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, dalaje prefabricate etc.*

*Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.*

ok

16





## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit:

Arh. Mirela Petrina



**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**PRIMARUL**  
Nr. 379423/1/7.08.2020  
conex cu nr. 290024/1/19.06.2020

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195**

Prin cererea nr. 207421/2020 Bercan Ramona Cristina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 5648mp este situat pe frontul nordic al Bvd. Muncii, la nr.191-195.

Zona, situată în partea de nord-est a Municipiului Cluj-Napoca, este caracterizată printr-un mix de locuire cu servicii. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, în R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL 792 din 21.12.1999 terenul a fost încadrat în parțial U.T.R. V 5 - culoare de protecția fața de infrastructura tehnică și extravilan, iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Accesul la zona reglementată se realizează pe Bulevardul Muncii, reglementat prin P.U.G la profil II.B 35m. De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G zone de locuințe, servicii și zone mixte. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, electrică și telefonie. Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea terenului în 4 parcele conform planșei U/P.U.Z./03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE și edificarea unui imobil mixt, a unui imobil de locuințe colective și spațiu verde cu acces public nelimitat.

În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 557126/446/2019, prin grija și cheltuiala investitorului, anterior recepției construcțiilor, se va reconfigura și reamenaja alveola pentru stația de transport în comun între aleea propusă prin PUZ și până la stâlpul CTP din partea estică a teritoriului reglementat, inclusiv trotuarul pentru care se va asigura lățimea de 3m pe toată lungimea alveolei.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a 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 P.U.Z de parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195.

**PRIMAR,**  
**EMIL BOC**



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

**Nr. 379522 /433/07.08.2020**

**conex cu nr. 290158/19.06.2020**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 379423/1/7.08.2020 conex cu nr. 290024/1/19.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 207421/2020 Bercan Ramona Cristina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195;

Documentația a fost întocmită de S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L. la comanda proprietarei: Bercan Ramona Cristina, pe o suprafață de teren de 5648 mp aflată în proprietate privată, nr. cad.326873.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 997 din 31.10.2018.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea terenului în 4 parcele conform planșei U/P.U.Z./03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE și edificarea unui imobil mixt, a unui imobil de locuințe colective și spațiu verde cu acces public nelimitat.

**U.T.R M3\_B - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**

- *funcțiunea predominantă (parcelele 1 și 3):* structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, sănătate turism);
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* (1-3) S+P+5E+R, H<sub>max</sub> cornișă=22 m H<sub>max</sub> = 25m,
- *indicii urbanistici:* P.O.T<sub>max</sub>= 40%, C.U.T maxim= 2;
- *retragerea față de aliniament:*
  - min. 5m față de Bulevardul Muncii
  - min. 6m față de str. Ciucea regularizată la profil de 12mSe permite depășirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *retragereri minime față de limitele laterale și posterioară:*
  - parcela 1 : 11m față de limita nordică;  
10,5m față de limita vestică;  
6m față de limita estică;
  - parcela 3: 10,5m față de limita vestică;  
11m față de limita estică;  
5m față de limita sudică;

Se permite depășirea retragerilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;

- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din Bulevardul Muncii pe un drum de interes local (de tip fundătură) cu ampriză de 12m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe Bulevardul Muncii.

#### **U.T.R –Va B - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă (parcela 2)*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități culturale și de alimentație publică și alte activități în aer liber compatibile,
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*:  $H_{\max}$  cornișă = 3m, regim de înălțime parter;
- *indicii urbanistici*: P.O.T $_{\max}$  = 5%, C.U.T maxim = 0,1;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 5m;
- *circulații, accese*: din aleea interioară;
- *staționarea autovehiculelor*: nu este cazul;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe Bulevardul Muncii.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Ciucea, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru construcția propusă pe parcela 3.

Aleea de interes local propusă prin PUZ (parcela 4) se va înscrie în CF cu titlu de „drum”, se va echipa edilitar și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizației de construire pentru construcțiile de pe parcelele 1 și 3;

Anterior recepției construcțiilor de pe parcelele 1 și 3 prin grija și cheltuiala investitorului:

- se va reconfigura și reamenaja alveola pentru stația de transport în comun între aleea propusă prin PUZ și până la stâlpul CTP din partea estică a teritoriului reglementat, inclusiv trotuarul pentru care se va asigura lățimea de 3m pe toată lungimea alveolei;
- se va amenaja în baza unui proiect de specialitate spațiul verde cu acces public nelimitat (parcela 2);
- se va aduce la strat de uzură aleea de interes local (parcela 4) cu ampriză de 12m;

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 97 din 8.04.2020 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. 4240 /1.09.2017, 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 cărora 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 22.06.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195, a fost supus consultării publice din 22.06.2020 până în 6.07.2020. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateră publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bdv. Muncii nr. 191-195 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

### **Direcția Juridică**

11.08.2020  
Director executiv Alina Rus

red.lex. Arh. Adriana Borza  
consilier, Biroul Strategii urbane



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

ARHITECT-ȘEF



Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Bercan Ramona Cristina** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. **638961/2019**, 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. **97** AVIZ din **8 Ph. 2020**

pentru: **P.U.Z dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte- Bdv. Muncii nr. 191-195**  
generat de imobilul cu nr. cad. 326873;

Inițiator: Bercan Ramona Cristina;

Proiectant: S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Petrina;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 5648mp situat pe frontul nordic al Bvd. Muncii, la nr.191-195. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente, cuprinse în U.T.R. UM3/PUZ.

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

**U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;**

- *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8. (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;

- *indici urbanistici:* pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,0;

- *retragerea minimă față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor;

- *retrageri minime față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- *retrageri minime față de limitele posterioare:* retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Prin P.U.Z se propune parcelarea unui teren în suprafață de 5648mp ( *parcelele 1 și 3 destinate construirii de imobile mixte, parcela nr. 2 destinată spațiului verde cu acces public nelimitat și parcela nr.4 destinată străzii noi propuse*) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană.

**U.T.R M3\_B - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic**

- *funcțiunea predominantă (parcelele 1 și 3):* structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, sănătate turism;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* (1-3) S+P+5E+R, Hmax cornișă=22 m Hmax = 25m,
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 40%, C.U.T maxim= 2;
- *retragerea față de aliniament:*
  - min. 5m față de Bulevardul Muncii
  - min. 6m față de str. Ciucea regularizată la profil de 12mSe permite depășirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *retragereri minime față de limitele laterale și posterioară:*
  - parcela 1 : 11m față de limita nordică  
10,5m față de limita vestică  
6m față de limita estică
  - parcela 3: 10,5m față de limita vestică  
11m față de limita estică  
5m față de limita sudicăSe permite depășirea retragerilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *circulații, accese:* accesul la parcele se realizează din Bulevardul Muncii pe un drum de interes local (de tip fundătură) cu ampriză de 12m;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe Bulevardul Muncii.

**U.T.R -Va B - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă (parcela 2):* spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități culturale și de alimentație publică și alte activități în aer liber compatibile,
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Hmax cornișă = 3m, regim de înălțime parter;
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 5%, C.U.T maxim= 0,1;
- *retragerea față de aliniament:* minim 5m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* minim 5m;
- *circulații, accese:* din aleea interioară;
- *staționarea autovehiculelor:* nu este cazul;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe Bulevardul Muncii.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2019 și a verificării completărilor depuse în ședința operativă din data de 14.0.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Ciucea, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcela 3.*

*În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 557126/446/2019, prin grija și cheltuiala investitorului, anterior recepției construcțiilor de pe parcelele 1 și 3, se va reconfigura și reamenaja alveola pentru stația de transport în comun între aleea propusă prin PUZ și până la stâlpul CTP din partea estică a teritoriului reglementat, inclusiv trotuarul pentru care se va asigura lățimea de 3m pe toată lungimea alveolei.*

*Aleea de interes local (parcela 4) propusă prin P.U.Z cu ampriză de 12m, racordată cu raze de viraj de 9m la Blvd. Muncii, se va înscrie în CF cu destinația de “drum”, se va echipa edilitar și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizației de construire pentru parcelele 1 și 3, iar până la recepția imobilelor va fi adusă la strat de uzură.*

*Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z (parcela 2), se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele 1 și 3.*

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.

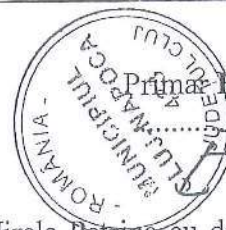
Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 724 din 23.02.2019.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 463 99 621 din 15.04.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.04.2020



Aprobat

Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Bercan Ramona Cristina** prin arh. Mirela Petrina cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 374714/7.08.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 7.08.2018, se emite prezentul

### Aviz de Oportunitate

Nr. 948 din 30.10.2018

pentru elaborarea **P.U.Z dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte, bvd. Muncii nr. 191-195**, generat de imobilul cu nr. cad. 326873, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. UM3/PUZ, așa cum apare pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – zonificare* aferente PUG, delimitat de Bulevardul Muncii în partea de sud, U.T.R. Ulic în partea de nord, U.T.R. A și U.T.R. Is\_A în partea de est și U.T.R. A și U.T.R. UM3 în partea de vest. Prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este U.T.R. UM3/PUZ– Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.  
-*propus*: zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- 3.1. pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,0  
pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).
- 3.2. pentru parcelele de colț: P.O.T maxim = 50%, C.U.T. maxim = 2,4.  
pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
- 3.3 pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul dimensionat conform Anexei 2 : P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 3,0

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii.
- accesul la zona de dezvoltare se realizează din Bvd. Muncii;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

#### 5. Capacitățile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare
- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 724 din 23.02.2018
  - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, 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. 724 din 23.02.2018 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. Colina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,  
Consilier Arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 26166/6 din 02.11.2018  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.11.2018

**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** : BERCAN RAMONA-CRISTINA
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 638961/10.12.2019

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 – Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – B-dul Muncii nr. 191-195

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

- **Certificat de urbanism nr. 724/23.02.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 947/31.10.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 97/08.04.2020**

**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. 638961/10.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.05.2018

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

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 14.06.2019

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 Făclia din 23-24.01.2019

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.06.2019, ora 8:30.

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 14.06.2019, ora 8:30.

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 fostificați :

- Balazs Rozalia – str. Nirajului nr. 5, bl. P3, ap. 5

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mirela Petrina.

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 Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan