

1-40/2020

29/27.10.2020

HOTĂRÂRE

P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 514906/1/20.10.2020 conex cu nr. 402598/1/21.08.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 515142/20.10.2020 conex cu nr. 402621/433/21.08.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea solicitată aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est, beneficiari: Bal Carmen, Bal Nicolae, Iuhos Carmen-Ioana, Iuhos Iosif, Tudor Natalie-Daniel, Tudor Dana, Bartha Szilard, Bartha Imola Margit, Fonai Monica, Turicu Dan Cristian, Turicu Adrian, Turicu Silvia, Băncilă Manuel Doru, Băncilă Daniela Valeria, Crișan Flaviu-Daniel, Crișan Anda-Georgiana, Turoș Mugurel-Ioan, Vranău Maria, Varvara Tiberiu-Ioan, Varvara Estera, Măluțan Ana-Cristina, Tordai Ferenc;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 16 din 11.01.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 73 din 16.03.2020 și nr. 245 din 11.08.2020, avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Vâzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est, beneficiari: Bal Carmen, Bal Nicolae, Iuhos Carmen-Ioana, Iuhos Iosif, Tudor Natalie-Daniel, Tudor Dana, Bartha Szilard, Bartha Imola Margit, Fonai Monica, Turicu Dan Cristian, Turicu Adrian, Turicu Silvia, Băncilă Manuel Doru, Băncilă Daniela Valeria, Crișan Flaviu-Daniel, Crișan Anda-Georgiana, Turoș Mugurel-Ioan, Vranău Maria, Varvara Tiberiu-Ioan, Varvara Estera, Măluțan Ana-Cristina, Tordai Ferenc pe terenuri proprietate privată nr. cad. 324821 și nr. cad. 302338 ;

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Li/c - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici

- *funcțiunea predominantă:* zonă rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale izolate, cuplate și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *retragerea min. față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, recomandat 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșcii de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc);
- *retragerea min. față de limitele laterale și posterioare:* (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite, clădirile se vor

retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facând parcela de colț, aflată pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragerea față de parcelele construite (limita de proprietate estică) va fi de minim 5m. (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor de colț.(c) în cazul locuințelor, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.;

- *înălțimea maximă admisă:*

Li/c a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Li/c b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane parter și două etaje, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. Maxim = 0.9;

U.T.R. Is A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- *funcțiunea predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *retragerea min. față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3, recomandat 5 m;
- *retragerea min. față de limitele laterale și posterioare:* Clădirea propusă se va retrage față de parcela încadrată în Subzona S-Va cu minim 1.5m și cu minim 3,0m față de parcelele destinate locuințelor.
- *înălțimea maximă admisă:* Se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M); (b) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; se recomandă ca înălțimea liberă a parterului să fie minim 4m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+;
- *indicii urbanistici :* P.O.T max.= 60%, C.U.T max=2;

U.T.R. S Va - Scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă:* Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este

siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor;

- *indicii urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta.

Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m.

Strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 și „Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse” se constituie în Anexa 3 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.

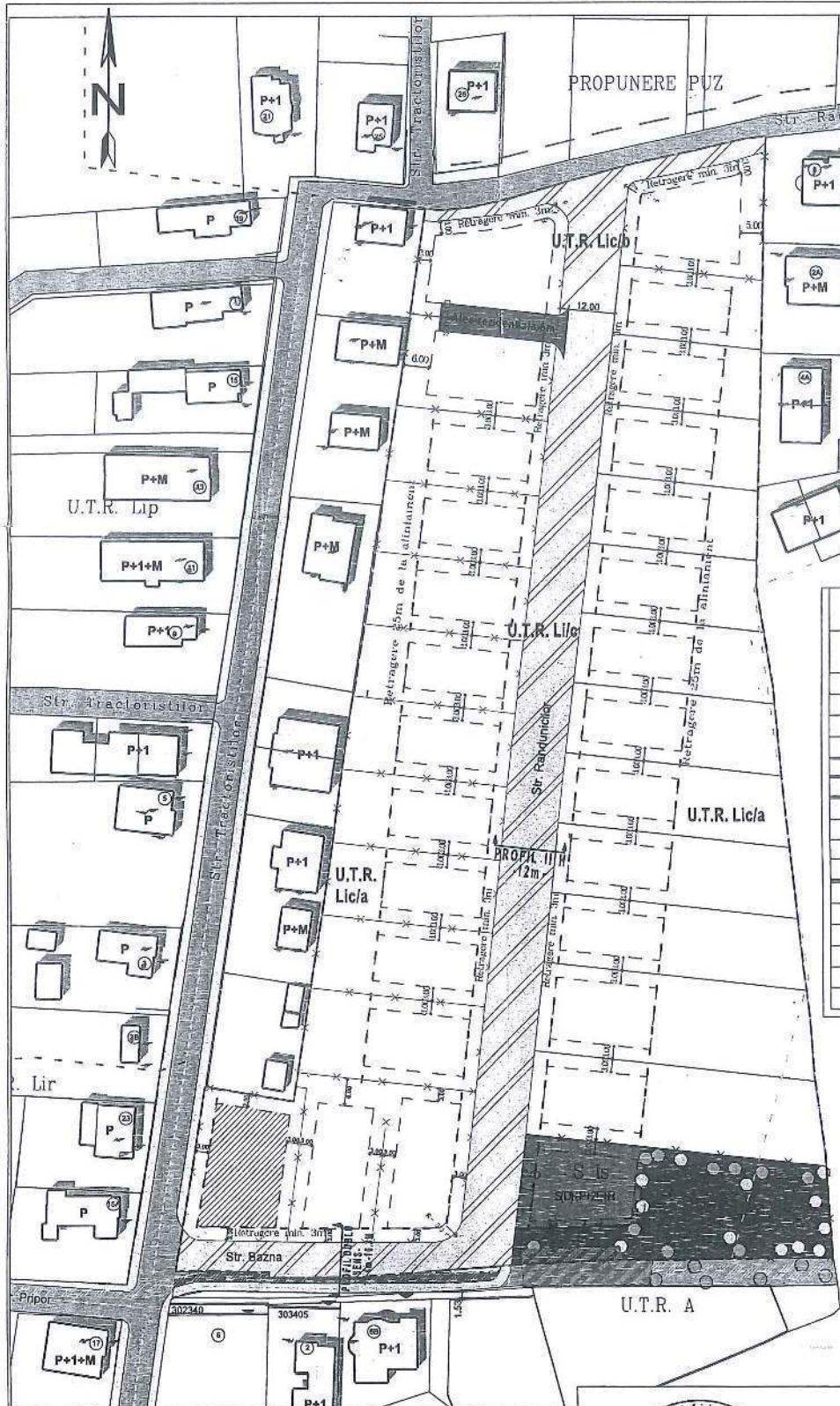
Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din

(Hotărârea a fost adoptată cu.....voturi)



Parcela (1)

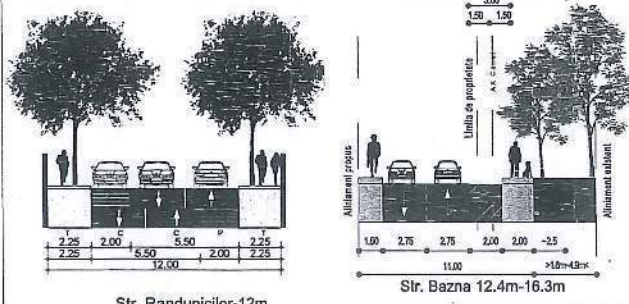
Nr. Parcel.	Coordonate pct. de contor		Suprafata (m ²)
	X [m]	Y [m]	
1	398330.878	397943.014	9.036
2	398330.892	397943.207	6.188
3	398344.058	397943.323	17.838
4	398341.871	397944.749	11.134
5	398375.080	397944.016	0.088
6	398375.080	397944.018	23.932
7	398391.283	397944.075	0.210
8	398394.390	397944.465	23.019
9	398394.390	397945.170	4.748
10	398394.390	397945.875	4.913
11	398411.433	397931.767	15.955
12	398411.433	397932.472	14.877
13	398381.272	397901.788	12.719
14	398411.433	397899.588	5.233
15	398464.485	397899.271	4.300
16	398464.485	397879.994	3.493
17	398464.485	397879.291	4.854
18	398464.485	397860.353	24.407
19	398464.485	397860.652	6.004
20	398464.485	397862.639	9.851
21	398464.485	397862.100	6.791
22	398464.485	397860.756	0.278
23	398464.485	397860.738	13.922
24	398464.485	397859.703	7.231
25	398464.485	397857.715	12.493
26	398464.485	397857.703	7.231
27	398464.485	397854.654	0.830
28	398464.485	397854.467	11.323
29	398464.485	397852.310	15.214
30	398464.485	397852.220	34.763
31	398437.249	397844.849	25.239
32	398437.249	397844.849	5.334
33	398437.249	397844.849	19.698
34	398437.249	397844.849	19.698
35	398437.249	397844.849	40.802
36	398437.249	397844.849	40.133
37	398437.249	397844.849	1.173
38	398437.249	397844.849	10.802
39	398437.249	397844.849	36.669
40	398437.249	397844.849	22.274
41	398437.249	397844.849	4.253
42	398437.249	397844.849	30.558
43	398437.249	397844.849	9.913
44	398437.249	397844.849	31.435
45	398437.249	397844.849	7.305
46	398437.249	397844.849	9.072
47	398437.249	397844.849	2.184
48	398437.249	397844.849	3.934
49	398437.249	397844.849	6.626
50	398437.249	397844.849	6.345
51	398437.249	397844.849	8.739
52	398437.249	397844.849	2.827
53	398437.249	397844.849	13.052
54	398437.249	397844.849	5.281
55	398437.249	397844.849	1.364
56	398437.249	397844.849	2.962
57	398437.249	397844.849	13.411
58	398437.249	397844.849	1.063
59	398437.249	397844.849	13.698
60	398437.249	397844.849	0.873
61	398437.249	397844.849	13.698
62	398437.249	397844.849	0.873
63	398437.249	397844.849	1.208

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULi/c	22723	97.1	-	-
Teren in UTR A	667	2.9	-	-
Teren cu destinatia de drum	-	-	3546.2	15.2
Teren propus in U.T.R. Li/c	-	-	19843.8	84.8
TOTAL	23390	100%	23390	100%
Teren propus in U.T.R. Li/c	-	-	19843.8	84.8
din care teren propus in subzona Lic/a	-	-	16792.3	71.8
din care teren propus in subzona Lic/b	-	-	1416.7	6.0
din care teren destinat subzonei S_Is	-	-	500	2.1
din care teren destinat subzonei S_Va	-	-	1134.8	4.9
POT maxim admisa pentru UTR Li/c/PUZ	-	-	35%	-
CUT maxim admisa pentru UTR Li/c/PUZ	-	-	0.9	-
POT maxim admisa pentru S_Is	-	-	60%	-
CUT maxim admisa pentru S_Is	-	-	2.0	-
POT maxim admisa pentru S_Va	-	-	5%	-
CUT maxim admisa pentru S_Va	-	-	0.1	-

Legenda:

- - - - - Limita de proprietate/ amplasament reglementat
- - - - - Limita U.T.R.
- x - x - Limita de proprietate propusa
- - - - - Limita de proprietate existenta
- P+1** Cladiri existente/ Cladiri propuse
- Ax canal colector (sectiune canal 300x 190 cm)
- Zone tehnice canal colector, inchisa publicului
- Cladiri de locuit in care se desfasoara servicii de interes public
- Parcela propusa in U.T.R. Li/c/a
- Parcela propusa in U.T.R. Li/c/b
- Parcela propusa in S_Is
- Parcela propusa in S_Va
- Teren incadrat in U.T.R. A
- Suprafata constuibila
- - - - - Retragere de la aliniament propusa
- - - - - Retrageri minime propuse
- Drum existent
- Strada propusa
- Trotuar
- Loc de parcare propus
- Acces auto



Prezentul document receptionat este valabil in scopul procesului verbal de receptie nr. 1046 / data 19.03.2018



Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ
 Nr. de inregistrare: 35910 data: 27.03.2018
 Receptionat Mihai Konradi
 Consilier Cadastru
 (prenumele si numele consilierului / inspectorului)



SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	SC. 1:1000	ELABORARE P.U.Z., CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLEMENTARILE UZURATE SI OPERATIUNI NOTARIALE	Faza Proiect
	VERIFICAT			Arh. Sorin Scripcariu
DESEMAT	Arh. Razvan Coca	04/2020	Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. TRACTORISTILOR, FM Jud. Cluj	Nr. Proiect 289/16
			Investitor: FONAT MONICA si ASOCIATII	
Plan reglementari urbanistice				A.04

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**DISPOZIȚII GENERALE.**

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Li/c** - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, o subzona destinată serviciilor publice reglementată în **S_Is** - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente și o subzona verde reglementată în **S_Va** – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

Suprafața totală: 23390 mp.

Amplasamentul este situat în nord-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Someseni. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 23389 m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Tractoristilor, strada Raului și din strada Bazna. Zona studiată se învecinează la nord cu strada Raului, la sud cu strada Bazna, la vest cu strada Tractoristilor și la est cu proprietăți private.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Intocmit :

arh. Razvan Coca

Sef proiect

arh. Sorin Scripcariu



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Li/c - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor : locuințe individuale și semicolective: locuințe individuale de tip (izolate, cuplate), *locuințe semicolective (familiale)*, cu maximum două unități locative pe parcelă. (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici: locuințe semicolective familiale de diverse tipuri cu maximum trei unități locative și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii de interes public și funcțiuni sportive, acestea sunt permise și în paralel cu locuirea, conform Anexei 1 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 din PUG aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi , mai mare sau egală cu 12 m pentru toate tipurile de locuințe

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă (cu excepția parcelelor de colț)

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3m max 6m,

(b) Pentru parcelele de colț, retragera minima de 3m se va realiza față de ambele aliniamente,

(c) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism,

(d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor de colț, a parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

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

(a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate) clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facând parcela de colț, aflata pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragera față de parcelele construite (limita de proprietate estică) va fi de minim 5m.

(b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor de colț și a parcelelor încadrate în subzona Lic/b

(c) în cazul locuințelor, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor

putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Li/c_a

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi,

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4.0 m, se recomanda cuplarea acceselor auto de pe parcelele alaturate pentru maximizarea numarului de locuri de parcare de pe str. Randunicilor, destinate vizitatorilor. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici – este permisa amenajarea locurilor de parcare amenajate la sol în interiorul parcelei cu acces atat din str. Randunicilor cat si de pe aleea carosabila propusa in subzona Li/c_b.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, in garaje sau parcarri amenajate la sol.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, in garaje sau parcarri amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care

ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe colective mici: - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de interes public): - două locuri de parcare

Alte activități: - conform Anexei 2 din P.U.G. Aprobate cu H.C.L. 493/22.12.2014

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Li/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Li/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+2, S+P+1+M/R, D+P+2, D+P+1+M/R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și

depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100x150 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la parcelele încadrate în subzona Lic/b, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața parcelei inițiale.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% , pentru toate utilizările admise

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

B. REGULAMENT PENTRU S_Is - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale funcțiilor de învățământ / cercetare / sanatare / sportive cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 5m fata de str. Randunicilor sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

Activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoriile menționate la punctul 1 sau 2. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) front la str. Randunicilor de minim 15m.
- b) parcela se va învecina cu parcela încadrată în subzona S_{va} dedicată spațiilor verzi amenajate

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m

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

Clădirea propusă se va retrage față de parcela încadrată în Subzona S-Va cu minim 1.5m și cu minim 3,0m față de parcelele destinate locuințelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje auto și velo va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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 garaje colective subterane/supraterane sau în locuri de parcare amenajate la sol. În cazul în care se optează și pentru amplasarea de locuri de parcare la sol acestea vor reprezenta maximum 25% din necesarul total de parcaje.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

Se recomandă ca înălțimea liberă a parterului să fie minim 4.0m

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E, (S)+P+2E+R, (S)+D+P+2E, (S)+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, R – nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură să determine împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3 a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

Împrejurimile spre parcelele vecine dedicate locuințelor vor avea maximum 2,60 m înălțime și vor fi de tip opac. Se recomandă împrejmuirea doar pe limita de proprietate către parcelele destinate locuințelor.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60%

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

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

C. REGULAMENT PENTRU S_Va - Acord și sport cu acces public nelimitat,
amplasat adiacent altor zone verzi**I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 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 joacă, 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
- (g) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare

ARTICOLUL 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 existente la momentul aprobării PUZ sau propuse, cu condiția să deservească exclusiv spațiul reglementat prin PUZ, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 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.

ARTICOLUL 4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje destinate vizitatorilor.

ARTICOLUL 6. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

ARTICOLUL 7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

ARTICOLUL 8. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) 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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. 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 :

arch. Razvan Coca

Sef proiect

arch. Sorin Scripcariu



PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele propuse, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, amenajarea și echiparea spațiului verde cu acces nelimitat precum și amenajarea și echiparea edilitara a strazilor Bazna și Randunicilor iar apoi transferul acestora în domeniul public precum și realizarea bransamentelor la rețelele edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte: întreținerea și modernizările ulterioare ale străzilor menționate mai sus.

2. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- Întocmirea și aprobarea prin HCL a planurilor urbanistice
- Realizarea operațiunilor notariale de parcelare
- Suprafetele de teren necesare pentru lărgirea amprizei străzii Bazna, pentru lărgirea amprizei străzii Raului precum și pentru realizarea străzii Randunicilor (Conform planșa A06- Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor /Obiective de utilitate publică) se vor dezmembra din parcela inițială și se vor înscrie în CF cu destinația de 'drum'
- Dezmembrarea terenului aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, încadrat în S_Va cu o suprafață totală de circa 1034 mp

*Doar după îndeplinirea etapelor anterioare se va putea depune documentația în privința obținerii autorizațiilor de construire pe parcela propusă cu acces auto din Strada Tractoriștilor.

- Strada Bazna si strada propusa cu ampriza de 12m se vor echipa edilitar (rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu electricitate, rețea de telecomunicații) si se vor realiza la strat de uzura anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din cele doua strazi.
- Spatiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja in baza unui proiect de specialitate pana la receptia constructiilor de pe parcelele care nu au acces din strada Tractoristilor.
- Terenul destinat largirii strazii Raului se va amenaja ca spatiu verde cu vegetatie exclusiv joasa de catre initiatorul PUZ pana la momentul largirii strazii de catre municipalitate
- Întocmirea documentațiilor în privința obținerii autorizațiilor de constuire pe parcelele care au acces auto din strazile Bazna si din strada cu ampriza de 12m.
- Conform planșei A06- Proprietatea asupra terenurilor si circulatia juridica a terenurilor /Obiective de utilitate, strada nou propusa cu ampriza de 12m si spatiul verde amenajat cu acces public nelimitat se vor transfera in domeniul public, anterior emiterii certificatului de atestare a constructiilor.

Sef proiect: arh Sorin Scripcariu



REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est

Prin cererea nr. 216276/2020 Fonai Monica și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 23389mp, este situat pe frontul estic al străzii Tractoriștilor, delimitat la nord de str. Râului, la est de limite cadastrale și la sud de strada Bazna.

Zona, situată în partea de nord-est a Municipiului Cluj-Napoca, este caracterizată de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. 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 U.T.R. CM 3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3, iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Tractoriștilor (profil 10m) și strada Bazna (reglementată prin PUZ la profil 12.4m-16.3m). De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G. zone de locuințe. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, electrica și telefonic. 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 și instituire unei zone destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici (23 parcele pentru locuințe individuale, 2 parcele pentru locuințe colective mici), spațiu verde cu acces public nelimitat (1 parcelă) și o subzonă de servicii publice și de interes public (1 parcelă).

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m.

Strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor.

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 urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est.

PRIMAR,
EMIL BOC



21

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 402598/1/21.08.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 216276/2020 Fonai Monica și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est;

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. la comanda proprietarilor: Bal Carmen, Bal Nicoalaie, Iuhos Carmen-Ioana, Iuhos Iosif, Tudor Natalie-Daniel, Tudor Dana, Bartha Szilard, Bartha Imola Margit, Fonai Monica, Turicu Dan Cristian, Turicu Adrian, Turicu Silvia, Băncilă Manuel Doru, Băncilă Daniela Valeria, Crișan Flaviu-Daniel, Crișan Anda-Georgiana, Turoș Mugurel-Ioan, Vranău Maria, Varvara Tiberiu-Ioan, Varvara Estera, Măluțan Ana-Cristina, Tordai Ferenc, pe o suprafață de teren de 23389mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 16 din 11.01.2018.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea și instituire unei zone destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici (23 parcele pentru locuințe individuale, 2 parcele pentru locuințe colective mici), spațiu verde cu acces public nelimitat (1 parcelă) și o subzonă de servicii publice și de interes public (1 parcelă) și stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

U.T.R. Lic - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici

- *funcțiune predominantă*: zonă rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale izolate, cuplate și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *retragere min. față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, recomandat 5m. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc);
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facand parcela de colț, aflată pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragerea fata de parcelele construite (limita de proprietate estica) va fi de minim 5m. (b) clădirile se vor retrage de la limita

posteroară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor de colt.(c) în cazul locuințelor, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.;

- *înălțimea maximă admisă:*

Li/c a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Li/c b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane parter și două etaje, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. Maxim = 0.9;

U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- *funcțiune predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *retragere min. față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3, recomandat 5 m;
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* Clădirea propusă se va retrage față de parcela încadrată în Subzona S-Va cu minim 1.5m și cu minim 3,0m față de parcelele destinate locuințelor.
- *înălțimea maximă admisă:* se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M); (b) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; se recomandă ca înălțimea liberă a parterului să fie minim 4m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+;
- *indici urbanistici :* P.O.T max.= 60%, C.U.T max=2 .

U.T.R. S_Va - Scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă:* Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- *indici urbanistici :* P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12 m.

Strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 73 din 16.03.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și nr. 245 din 11.08.2020.

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. 2511 din 19.05.2017, 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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est; poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

25.08.2020

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 514906/1/20.10.2020

conex cu nr. 402598/1/21.08.2020

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est

Prin cererea nr. 216276/2020 Fonai Monica și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 23389mp, este situat pe frontul estic al străzii Tractoriștilor, delimitat la nord de str. Râului, la est de limite cadastrale și la sud de strada Bazna.

Zona, situată în partea de nord-est a Municipiului Cluj-Napoca, este caracterizată de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. 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 U.T.R. CM 3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3, iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat preponderent în U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Tractoriștilor (profil 10m) și strada Bazna (reglementată prin PUZ la profil 12.4m-16.3m). De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G. zone de locuințe. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, electrica 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 și instituire unei zone destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici (23 parcele pentru locuințe individuale, 2 parcele pentru locuințe colective mici), spațiu verde cu acces public nelimitat (1 parcelă) și o subzonă de servicii publice și de interes public (1 parcelă).

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrise în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m.

Strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor.

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 urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est.

PRIMAR,
EMIL BOC



25

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 514906/1/20.10.2020 conex cu nr. 402598/1/21.08.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 216276/2020 Fonai Monica și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est;

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. la comanda proprietarilor: Bal Carmen, Bal Nicoalaie, Iuhoș Carmen-Ioana, Iuhoș Iosif, Tudor Natalie-Daniel, Tudor Dana, Bartha Szilard, Bartha Imola Margit, Fonai Monica, Turicu Dan Cristian, Turicu Adrian, Turicu Silvia, Băncilă Manuel Doru, Băncilă Daniela Valeria, Crișan Flaviu-Daniel, Crișan Anda-Georgiana, Turoș Mugurel-Ioan, Vranău Maria, Varvara Tiberiu-Ioan, Varvara Estera, Măluțan Ana-Cristina, Tordai Ferenc, pe o suprafață de teren de 23389mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 16 din 11.01.2018.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea și instituire unei zone destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici (23 parcele pentru locuințe individuale, 2 parcele pentru locuințe colective mici), spațiu verde cu acces public nelimitat (1 parcelă) și o subzonă de servicii publice și de interes public (1 parcelă) și stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

U.T.R. Li/c - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici

- *funcțiune predominantă*: zonă rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale izolate, cuplate și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *retragere min. față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, recomandat 5m. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc);
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facand parcela de colț, aflată pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragerea față de parcelele construite

26

(limita de proprietate estica) va fi de minim 5m. (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor de colt.(c) în cazul locuințelor, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.;

- *înălțimea maximă admisă:*

Li/c a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Li/c b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane parter și două etaje, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. Maxim = 0.9;

U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- *funcțiune predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *retragere min. față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3, recomandat 5 m;
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* Cladirea propusa se va retrage fata de parcela incadrata in Subzona S-Va cu minim 1.5m si cu minim 3,0m fata de parcelele destinate locuintelor.
- *înălțimea maximă admisă:* se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M); (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; se recomanda ca inaltimea libera a parterului sa fie minim 4m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+;
- *indici urbanistici :* P.O.T max.= 60%, C.U.T max=2 .

U.T.R. S_Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă:* Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor;
- *indici urbanistici :* P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12 m.

Strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 73 din 16.03.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și nr. 245 din 11.08.2020.

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. 2511 din 19.05.2017, 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 25.08.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est, a fost supus consultării publice din 25.08.2020 până în 8.09.2020. 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. de urbanizare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est; poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

20.10.2020
Director executiv Alina Rus

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

28



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Ca urmare a cererii adresate de Fonai Monica și asociații, cu domiciliul pe str.

Baia Mare, jud. Maramureș, înregistrată sub nr. 662982/2019, 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:

AVIZ
Nr. 73 din 16.03.2020

pentru: P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est
generat de imobilele cu nr. cad. 324821 și nr. cad. 302338;

Inițiator: Fonai Monica și asociații ;

Proiectant: S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 5400mp situat pe frontul estic al străzii Tractoriștilor, delimitat la nord de str. Râului, la est de limite cadastrale și la sud de strada Bazna.

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

UTR ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

-*funcțiune predominantă*: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.

-*regim de construire*: izolate, cuplate, înșiruite, covor.

-*înălțimea maximă admisă*: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

-*retragere min. față de aliniament*: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

29



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

-retragere min. față de limitele laterale: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-retragere min. față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

U.T.R. Li/c - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici

- *funcțiune predominantă:* zonă rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *retragere min. față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m, recomandat 5m. Pentru parcelele de colț, retragera minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția parcelelor încadrate în subzona Lic/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc);
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facand parcela de colt, aflata pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersectia cu str. Raului, pentru care retragera fata de parcelele construite (limita de proprietate estica) va fi de minim 5m. (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția parcelelor de colt.(c) în cazul locuințelor, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.;
- *înălțimea maximă admisă:*

Li/c a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. apobat cu HCL 493/22.12.2014. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Li/c b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane parter și două etaje, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2, D+P+2 (S – subsol, D – demisol)



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

P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. Maxim = 0.9;

U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni educationale, funcțiuni ce includ servicii recreative sau sportive, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni ce includ servicii îngrijire a varstnicilor, funcțiuni ce include activități economice de tip terțiar: administrative-birouri cu acces public și activități comerciale cu maximum 50% din ADC clădirii destinată serviciilor publice.;
- *retragere min. față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3, recomandat 5 m;
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirea propusă se va retrage față de parcela încadrată în Subzona S-Va cu minim 1.5m și cu minim 3,0m față de parcelele destinate locuințelor.
- *înălțimea maximă admisă*: Se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M); (b) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; se recomandă ca înălțimea liberă a parterului să fie minim 4m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 60%, C.U.T max=2 .

U.T.R. S_Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020 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.

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum”. Strada nouă propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta.



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m.

Conform planșei 06- Obiective de utilitate publică, strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public.


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. 2511 din 19.05.2017.


ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh.  Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh.  Adriana Borza

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 245/11.08.2020

pentru: *Completare și corectare eroare materială Aviz Arhitect Șef nr. 73 din 16.03.2020*

Prezentul aviz completează și corectează Avizul Arhitectului Șef nr. 73 din 16.03.2020 emis pentru: **P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est, în sensul:**

- ***U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente***

funcțiune predominantă: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult

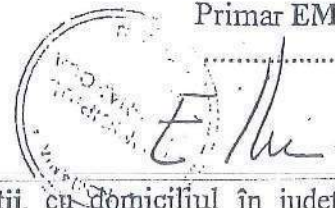
- Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m. Conform planșei 06- Obiective de utilitate publică, strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public, anterior emiterii certificatului de atestare a construcțiilor.

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

33



Ca urmare a cererii adresate de **Fonai Monica și asociații**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 312105/43 din 4.07.2017 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 14.09.2017, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 16 din 11.01.2018

pentru elaborarea

P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, – str. Tractoriștilor est
generat de imobilul cu nr. cad. 324821, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR Uli/c/PUZ, delimitat de str. Tractoriștilor în partea de vest, str. Râului în partea de nord și str. Bazna în partea de sud. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în: U.T.R ULi/c- Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici , grupate tipologic în teritoriu, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din Regulamentul local de urbanism aferent UTR ULi/c. Prin PUZ de urbanizare se reglementează obligatoriu subzonele S_Va și S_Is.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

pentru zona de locuințe : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9

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

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Tractoriștilor, str. Râului și str. Bazna
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z. Circulația nou propusă va fi realizată de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele.

5. Capacitățile de transport admise

- Pentru străzile existente : str. Tractoriștilor, str. Râului și str. Bazna și pentru cele propuse prin P.U.Z. se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

34

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

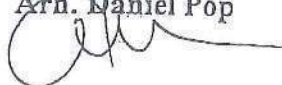
- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2511 din 19.05.2017
- studii de fundamentare :
 - studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
 - studii - cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, 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. 2511 din 19.05.2017 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.

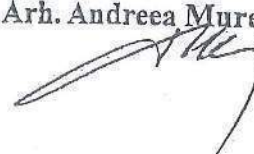
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane,
Arh. Andreea Mureșan

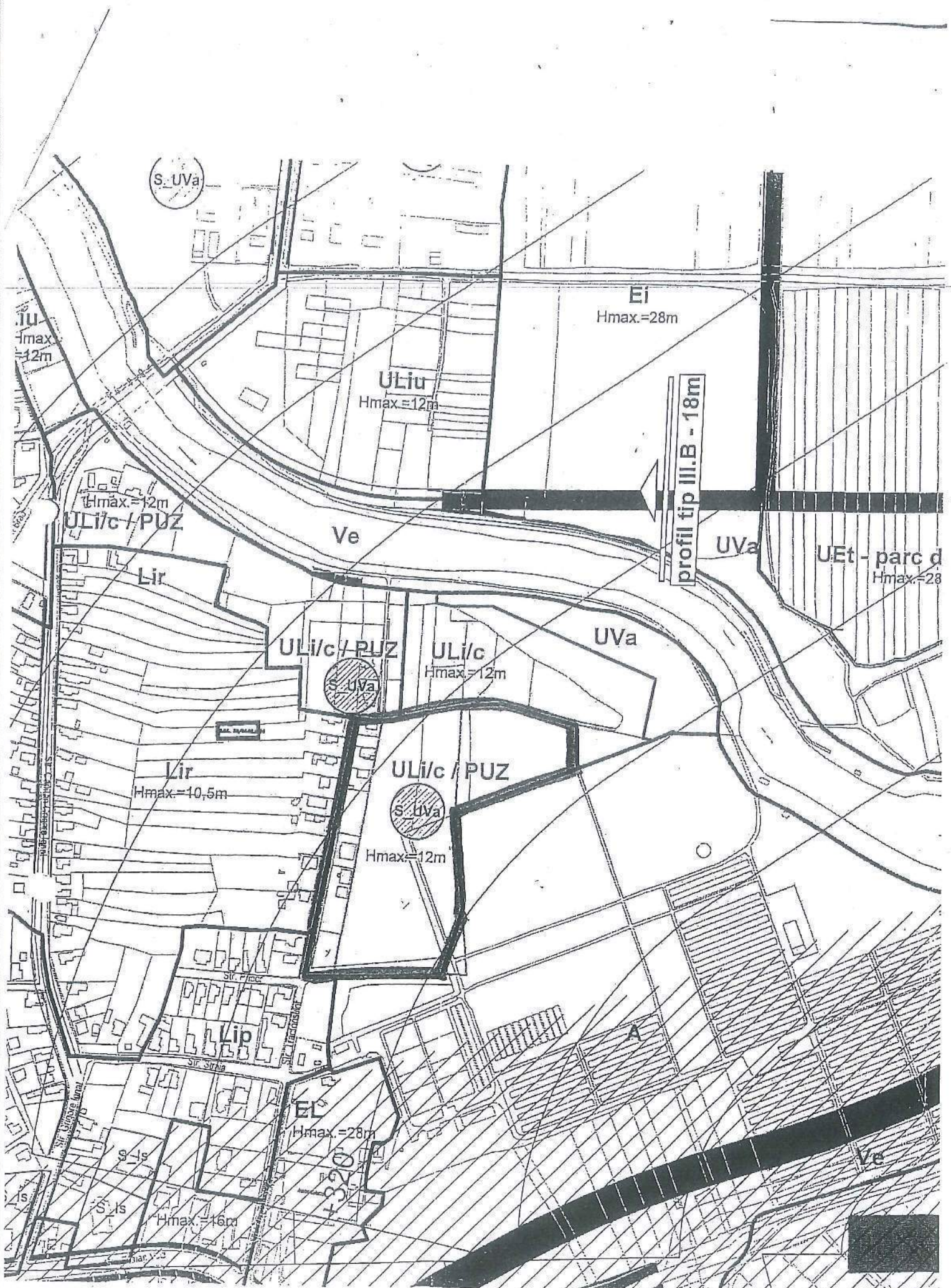


Red.3ex., Arh. Adina Moldan



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2761043 din 11.01.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.01.2018

35



26

P.U.Z. – dezvoltare zonă rezidențială – str. Tractoriștilor - est
Nr. 216276/30.04.2020
(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)
- **Inițiatori** : FONAI MONICA și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 662982/20.12.2019

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 – P.U.Z. – dezvoltare zonă rezidențială – str. Tractoriștilor - est

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

- **Certificat de urbanism nr. 2511/19.05.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 16/11.01.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 73/16.03.2020**

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. 662982/20.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.07.2017

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 (nr. 389579/20.08.2018) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Memoriu de prezentare
- Aviz de oportunitate nr. 16/11.01.2018
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren

37

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 22.11.2019 și 27.02.2020

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 26.04.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 22.11.2019 - ora 11 și 27.02.2020 - ora 16.

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 datele de : 22.11.2019 - ora 11 și 27.02.2020 - ora 16.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Rusu Mădalina și Rusu Marian Dan –
- Hoban Leonora –
- Cosma Corina Maria – st
- Cosma Cornel Dumitru –
- Cighir Sebastian Simion și Cighir Eliza –
- Cosma Corina Maria și Cosma Cornel Dumitru –
- Fodorean Irina și Fodorean Marian –
- Pap Imola –
- Urszuj Peter
- Roșu Paul și Roșu Cristina –
- Roșu Mircea Mihai și Roșu Andreea Eliza –
- Hinsa Ioan Dan și Hinsa Sanda Monica – st
- Tătaru Liviu și Tătaru Ileana –
- Damian Ligia Ina –

Au fost amplasate pe teren un panouri 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 ;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 22.11.2019 - ora 11 și 27.02.2020 - ora 16.

La dezbaterile din 22.11.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiara și proiectantul lucrării – arh. Răzvan Coca.

Din partea publicului s-au prezentat patru vecini care sesizează următoarele :

- doresc să se păstreze caracterul zonei, de imobile cu două unități locative pe parcelă și înălțime maximă de 8m
- sunt deranjați de locuințele colective mici propuse întrucât le este afectată intimitatea locuirii, sunt foarte aproape de ei

38

La dezbateră din 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarii lucrării și proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii din zonă, dl. Daniel Hoda menționând că sunt de acord cu noua variantă prezentată, de trei locuințe înșiruite în locul celor colective din partea nordică

Prin adresa cu nr. 464749/03.10.2018 dl. Roșu Paul cu domiciliul în : comunică următoarele obiecțiuni :

Amplasarea clădirii propuse va fi prea aproape de limita noastră de proprietate și ținând cont de înălțimea clădirii vom fi umbriți, deasemenea la toate celelalte parcele s-a propus o retragere de 25 m de la aliniament, astfel încât distanța între clădiri va fi între 9-24 m, excepție făcând prima parțelă de 850,5 m cu care suntem vecini, iar limita este de 3 m.

Cu mulțumiri,

Data: 3.10.2018

Semnătura:



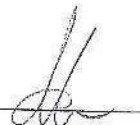
Prin adresa cu nr. 466572/04.10.2018, dl. Roșu Mircea cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Amplasarea clădirii propuse va fi prea aproape de limita noastră de proprietate și ținând cont de înălțimea clădirii vom fi umbriți. La toate celelalte parcele s-a propus o retragere de 25 m de la aliniament, astfel încât distanța între clădiri va fi între 9-24 m, excepție făcând prima parțelă unde limita este de 3 m.

Cu mulțumiri,

Data: 4.10.2018

Semnătura:



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;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 464749/03.10.2018 – dl. Roșu Paul, str. Serclor nr. 2A

- nr. 466572/04.10.2018 – dl. Roșu Mircea, str. Serclor nr. 4A

beneficiara lucrării – d-na. Fonai Monica, precizează următoarele :

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/22.12.2014, PUZ-ul in discutie este incadrat pe UTR – ULI/c, care la sectiunea 3 alin.6 pct.b) prevede “in cazul construirii in retragere fata de limita / limitele laterale de proprietate (locuintele colective mici, locuinte izolate, cuplate, capetele de strada ale locuintelor inşiruite sau cavor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.”

Mai mult, prin PUZ pe latura estica a strazii nou propuse cu profil de 12m s-a propus ca alinierea clădirilor fata de aliniament sa fie de minim 3 m, maxim 5 m. Cladirea amplasata pe str. Raului colt cu str. nou propusa va respecta amplasamentul cladirilor de pe frontul estic al strazii nou propuse. In felul acesta, cladirea se va retrage cat mai mult de constructiile existente de pe str. Serelor.

In drept, HCL 153/10.04.2012

Cu respect,

Fonai Monica



Page 1 of 1

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.

Prin notificarea cu nr. 478074/433/11.10.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar aceasta, prin adresa cu nr. 545450/15.11.2018 răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarei referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 551752/433/19.11.2018 și 551759/433/19.11.2018.

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



40