

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. – Parcelare și schimbare încadrare funcțională, din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.– Parcelare și schimbare încadrare funcțională, din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 168184/1/10.03.2021, conex cu nr. 15711/1/7.01.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 168205/433/10.03.2021, conex cu nr. 15729/433/7.01.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și schimbare încadrare funcțională, din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365, beneficiar: S.C. ROTUS IMPEX S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 600 din 28.06.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 323 din 23.11.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și schimbare încadrare funcțională, din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365, beneficiară: S.C. ROTUS IMPEX S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 275232.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în șase loturi [patru imobile (parcele) în vederea construirii de locuințe unifamiliale, un imobil cu destinația de „drum”- alee de interes local - propus prin P.U.Z., un imobil cu destinația de „drum” necesar regularizării străzii Oașului pe tronsonul adiacent P.U.Z.] și stabilirea de reglementări specifice, după cum urmează: U.T.R Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale);

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 8 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

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

- *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament, garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament;

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m;

- *retragerea min. față de limita posterioară*: H clădire, dar nu mai puțin de 6 m, garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din str. Oașului, pe o alee de interes local cu ampriză de 8,5 m (2 benzi auto de 3 m, o bandă verde de 1 m și un trotuar de 1,5 m);

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică sau egală cu 100 mp, minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

- *echiparea tehnico-edilitară*: clădirea va fi racordată la rețelele edilitare publice.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Oașului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcele. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Oașului și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcțiilor propuse, conform propunerii din planșa „A4 Proprietatea asupra terenurilor” aferentă P.U.Z.

Aleea de interes local propusă prin P.U.Z. va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură, în baza unui proiect tehnic autorizat. Pe fâșia verde adiacentă carosabilului vor fi plantați cel puțin patru arbori, cu circumferința de min. 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REGULAMENT DE URBANISM
U.T.R. Lir
Locuințe cu regim redus de înălțime de tip rural

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale 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 cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la RLU aferent PUG Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) 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
- (g) 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* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) 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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

atn. Prof. Dan Pop



CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeleles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea 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.

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

Clădirile se vor dispune în sistem izolat, iar distanțele față de limitele laterale vor fi de minim 3.00m.

Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (b) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (c) toate construcțiile de pe parcela în înțeleles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ah kf D-7ep
CRBA

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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

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 - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu

contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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 apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în 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 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamntul va fi obligatoriu 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

Europa
ad. de D. Pop
ap

transparent sau opac.

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

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Preluat și adaptat pentru PUZ Rotus din RLU aferent PUG Cluj-Napoca

Arh. Cristian RUS



întocmit:	septembrie 2019
Arh. Cristian Rus	

Arh. D. Pop
[Signature]



Ca urmare a cererii adresate de S.C ROTUS IMPEX S.R.L cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Oașului nr.365 înregistrată sub nr. 160042/433 din 27.03.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism întrunită în ședința operativă din 11.05.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 000 din 28.06.2018.

pentru elaborarea:

P.U.Z. parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime

generat de imobilele cu nr. Cad. 275232, nr. Cad 260756 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat:

- la nord-est de strada Oașului;
- la sud-est de pârau colector;
- la nord-vest de zonă rezidențială- locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural;
- la sud-vest de pâraul Valea Chintăului;

Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- *existent*: conf. P.U.G aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Em- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros;

- *propus*: se propune schimbarea încadrării funcționale unui teren din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și parcelarea acestuia în vederea realizării de locuințe familiale. Terenul studiat se învecinează cu zona rezidențială constituită în partea vestică (UTR Lir) , fiind delimitat de zona de mică producție din partea estică de un șanț colector ce se devarsă în Valea Chintăului. Astfel o extindere a funcțiunii rezidențiale, de la limita existentă până la șanțul colector apare ca fiind firească. De asemenea, terenul studiat nu are caracteristicile necesare dezvoltării unor spații de producție, având un front la strada sub 30m.

- *servitute de utilitate publică instituită prin PUG* : str. Oașului profil II.G 25m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T maxim = 35% C.U.T maxim = 0,9

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin PUG, profil II.G 25m;

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Oașului;

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;

- circulațiile propuse prin P.U.Z, ce deservesc zona, vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele;

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1028 din 20.03.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetric, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului:

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1028 din 20.03.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

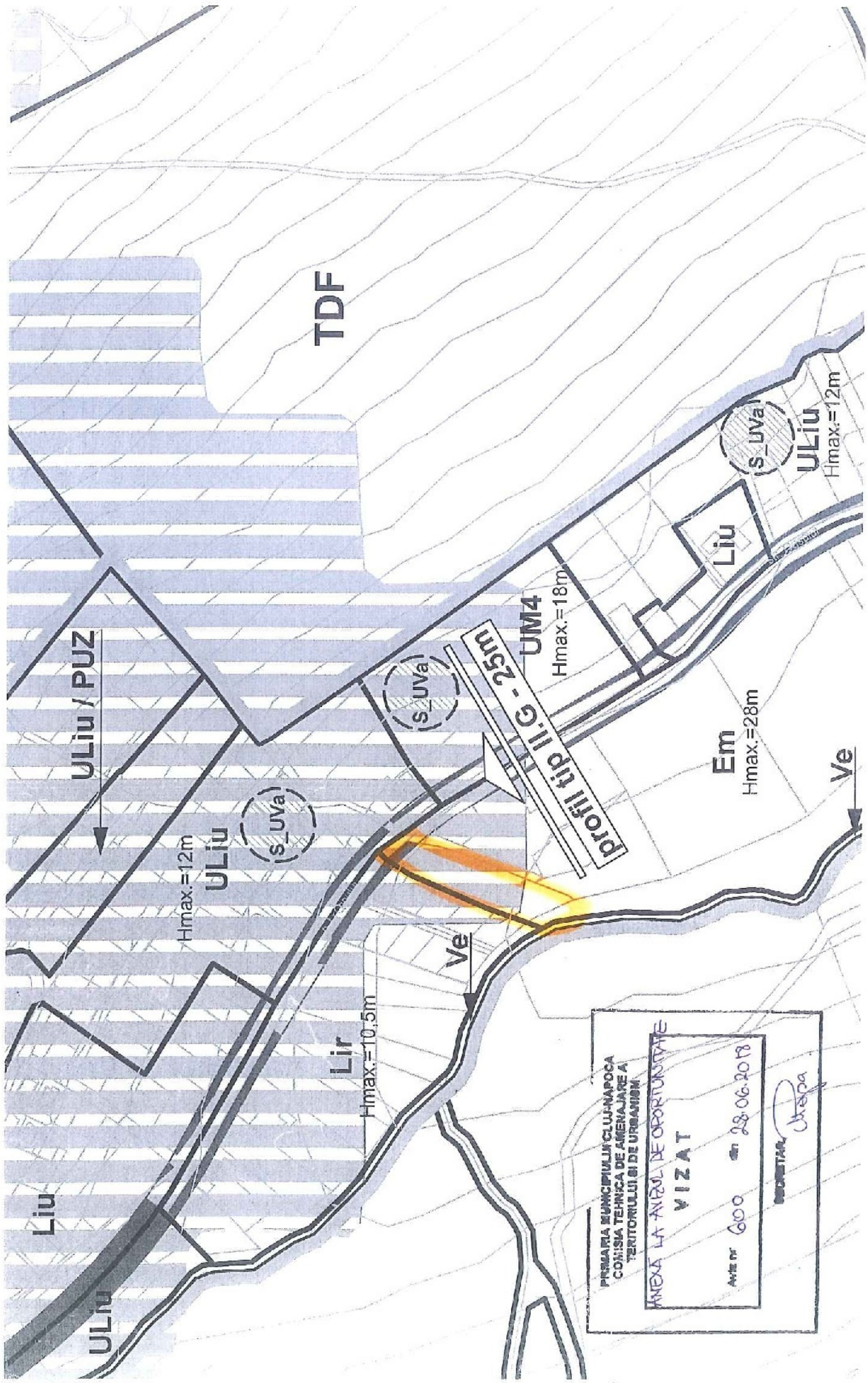
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Muresan

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

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2732611 din 03.04.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.04.2018



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

ANEXA LA AVIZUL DE OPORTUNITATE
VIZAT

Aviz nr 600 din 28.06.2018

SECRETAR
Cluj



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: 140 264 592 301
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ROTUS IMPEX S.R.L. prin Cristian Rus cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 327707/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 323 din 23.11.2020

pentru P.U.Z. parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365

generat de imobilul cu nr. cad. 275232

Inițiator: S.C. ROTUS IMPEX S.R.L.

Proiectant: Cristian Rus birou individual de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Eugen Cristian I. Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este delimitat la nord-est de strada Oașului, la sud-est de pârau colector, la nord-vest de zonă rezidențială- locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural și la sud-vest de pâraul Valea Chintăului. Clădirea existentă din zona de studiu cu parcelele aferentă au fost integrată în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

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

U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros,

-*regim de construire*: deschis,

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (I-2S) P141R. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-*indici urbanistici* : 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, CUT Maxim = 1,2 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

-*retragere min. față de aliniament* : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ /PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul cărui se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- U.T.R Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale);

-*regim de construire*: deschis;



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
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- înălțimea maximă admisă*: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 8 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R;
- indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0.9;
- retragere față de aliniament*: clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament, garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament;
- retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m;
- retragere min. față de limita posterioară*: H clădire dar nu mai puțin de 6m, garajele se vor retrage cu cel puțin 6m;
- circulații și accese*: din str. Oașului pe o alee de interes local cu ampriză de 8,5 m (2 benzi auto de 3m, o bandă verde de 1m și un trotuar de 1,5m);
- staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100mp, minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp;
- echiparea tehnico-edilitară*: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 44189/433/2020 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.06.2020 și din data de 29.06.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub numărul 327707/433/2020 analizate în ședința operativă din data de 17.09.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Oașului se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Oașului și transfera cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcțiilor propuse, conform propunerii din planșa „A4 Proprietatea asupra terenurilor” aferente P.U.Z.

Aleea de interes local propusă prin P.U.Z se va înscrie în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse se va aduce la strat de uzură. Pe fâșia verde adiacentă carosabilului se vor planta cel puțin patru arbori cu circumferința de min.35cm măsurată la 1m de la colet.

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. 1028 din 20.03.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

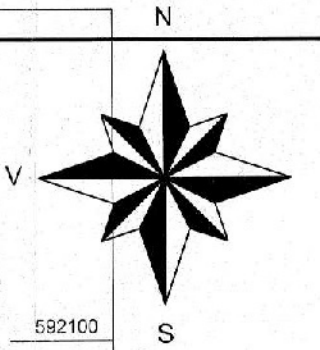
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Sex. arh. Anamaria Popa

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

P.U.Z. S.C. ROTUS IMPEX S.R.L. STR. OASULUI NR. 365



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

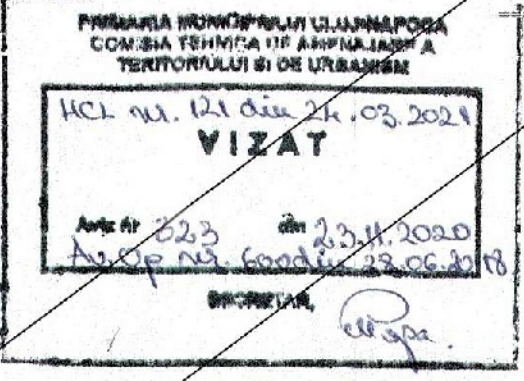
Calcul analitic suprafața teren
conțin: CF 275232

[Pct. Nord (X) Est (Y)
5190 592054.483 393156.404
5209 592055.524 393158.055
5396 592038.900 393146.158
5395 592037.066 393150.600
5211 592051.453 393161.653
5217 592058.173 393167.056
5239 592055.796 393167.042
5612 592040.360 393164.407
5389 592033.429 393162.620
5390 592028.256 393161.282
5422 592004.602 393152.847
5500 591951.963 393151.561
5288 391984.236 393114.118
5290 591986.237 393114.785
5291 591998.420 393118.859
5432 592018.960 393126.779
5408 592038.576 393135.480
5407 592043.563 393137.344
5403 592047.578 393138.889
5402 592049.070 393139.469
5399 592049.820 393138.780
5626 592058.550 393143.229
5404 592058.100 393144.510
5188 592067.527 393150.611

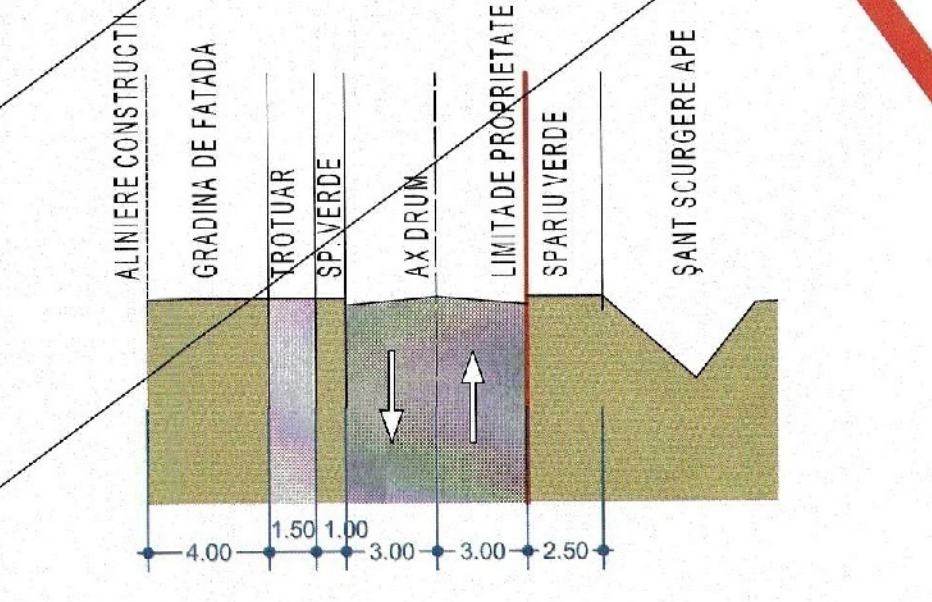
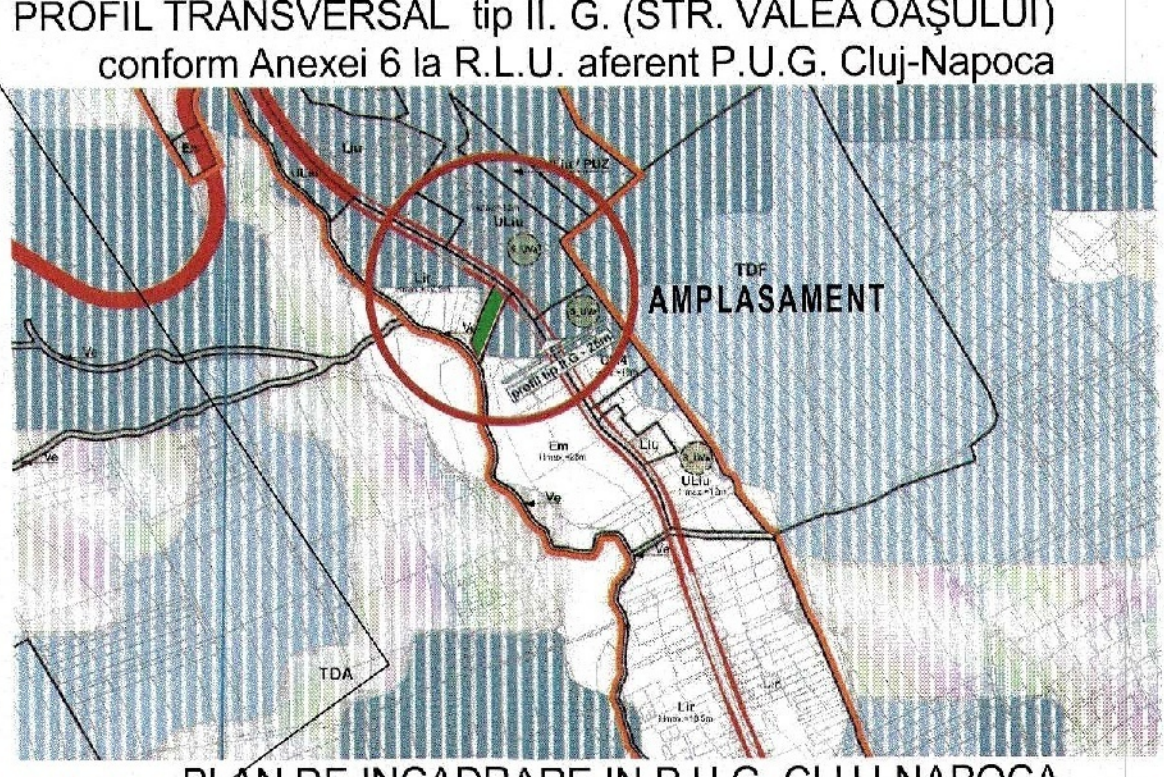
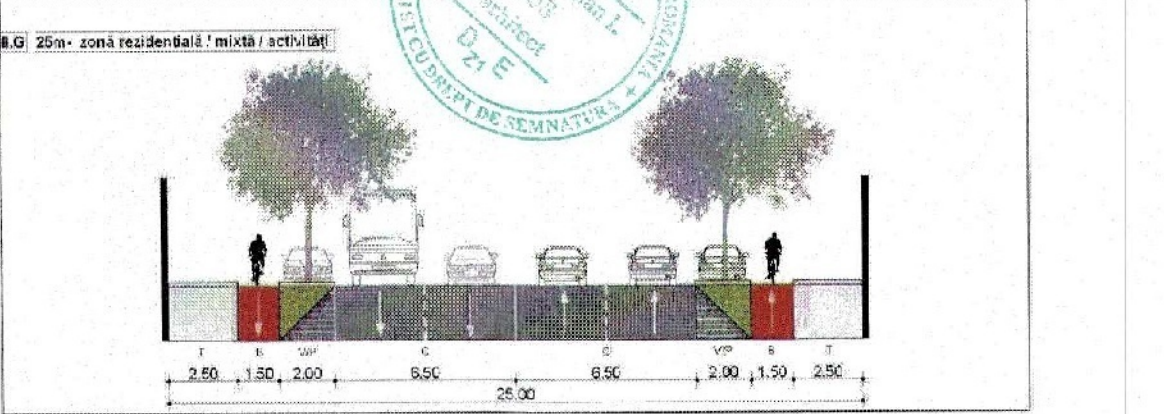
S=2680mp
Calcul analitic suprafața teren
conțin: CF 260756

[Pct. Nord (X) Est (Y)
5387 592063.444 393156.026
5204 592061.373 393161.617
5395 592037.066 393150.602
5406 592038.900 393146.158

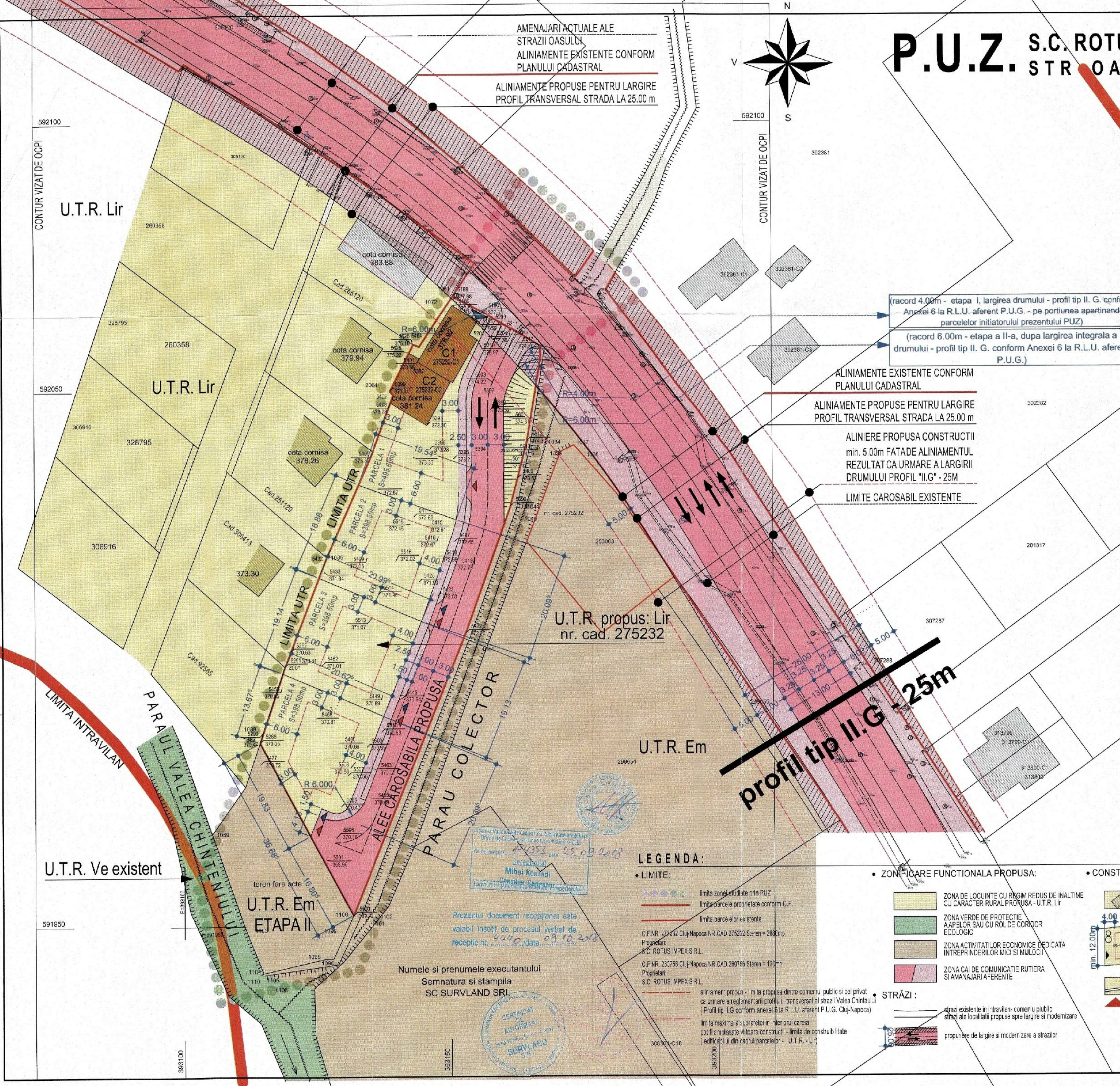
S=120mp



BILANT TERITORIAL		
ZONE FUNCTIONALE DIN CADRUL ZONEI STUDIATE	SITUATIA EXISTENTA DIN ZONA STUDIATA	REZULTAT IN ZONA STUDIATA
	Suprafata (mp)	Suprafata (mp)
Suprafata totala de teren din zona reglementata CF 260750 CJ-N cu nr. cad. 260750 S=2680mp CF 275232 CJ-N cu nr. cad. 275232 S=120mp	2800 (U.T.R. Em)	2800 (U.T.R. Lir)
parcelele conform C.F. (S=2800mp):		
- parcelele construite din care:	2800	PARCELA 1 - 495.60mp PARCELA 2 - 398.50mp PARCELA 3 - 398.50mp PARCELA 4 - 398.50mp
- constructii (locuinte)	247.44	PARCELA 1 - 173.46mp PARCELA 2 - 139.47mp PARCELA 3 - 139.47mp PARCELA 4 - 139.47mp
- spatii inerbate, gradina pe parcelele construite	-	676.44
- circulatii semicarosabile de incinta	-	794.85
- alei pietonale, trotuare	-	150.15
- spatii verzi (pasta)	-	96.50
● Drumuri publice	-	-
● Teren ce urmeaza a fi dezmembrat cu destinatia de drum	-	67.40
din care, din terenul proprietarilor tabulari din prezentul PUZ	-	67.40
● Teren neamenajat	2800	-



NOTA:
- PREZENTA DOCUMENTATIE REGLEMTEAZA EXCLUSIV IMOBILELE AFLATE IN PROPRIETATEA INITIATORULUI PUZ
- TERENUL FARA ACTE URMEAZA SA FIE REGLEMTEAT IN ETAPA II, CAND SE VA REGLEMTEA SITUATIA JURIDICA A ACESTUIA



PROIECTANT ARHITECTURA: CRBA 3000 INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.P. 2017/2018 400401 Cluj-Napoca, str. Cpl. Gr. Ighar nr. 8 proiectat/desenat: arh. Cristian RUS	BENEFICIAR: S.C. ROTUS IMPEX S.R.L. C.U.I. 254173 J12/3211/1992	PR. NR.:
ADRESA: Str. Oasului nr. 365 Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
DATA: 09/19	OBIECTIV: ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE U.T.R. DIN Em IN U.T.R. Lir PARCULARE TEREN PENTRU CONSTRUCTIE DE LOCUINTE AMPLASAMENT: Str. Oasului nr. 365, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	PLANSĂ: A 2
REGLEMNTARI URBANISTICE ZONIFICARE		

P.U.Z. - Parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Oașului nr. 365
Nr. 603472/09.12.2020
(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)
- **Inițiator** : S.C. ROTUS IMPEX S.R.L.
- **Proiectant** : C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 327707/10.07.2020

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. - Parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Oașului nr. 365

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

- Certificat de urbanism nr. 1028/20.03.2018
- Aviz de oportunitate nr. 600/28.06.2018
- Aviz Arhitect Șef nr. 323/23.11.2020

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. 327707/10.07.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.03.2018

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

18.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 26.06.2020 și 29.06.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul România Liberă din 21.06.2019

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 29.06.2020 - ora 11

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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 29.06.2020 - ora 11

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

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

Au fost notificați :

- Chiș Cristian –
- Silaghi Florin Ovidiu –
- Luca Iulian Marius – st
- Câmpean Ioan –
- Administrația Bazinală de Apă Someș – Tisa – str. Vânătorului nr. 17

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 29.06.2020 - ora 11

La dezbaterile din 26.06.2020 și 29.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Cristian Rus

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

