

81/14.07.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare,
str. Speranței

1-26 p.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str.
Speranței- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 403260/1/8.07.2021, conex cu nr. 204807/1/25.03.2021 al primarului
municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 403290/433/8.07.2021, conex cu 204839/433/25.03.2021 al
Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal
– de urbanizare str. Speranței, beneficiari: BALEA AUREL, MUREȘAN FLORIN-DOREL, MUREȘAN
MIHAELA, LUDUȘAN MARIUS-AUREL, RÂMNICIANU TORSIN FLORENTIN ȘI
RÂMNICIANU TORSIN IOANA CAMELIA pentru o suprafață de teren de 7.456 mp în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 562 din 25.06.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 228 din 3.08.2020,
completarea cu nr. 37 din 23.03.2021 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Speranței, beneficiari: BALEA
AUREL, MUREȘAN FLORIN-DOREL, MUREȘAN MIHAELA, LUDUȘAN MARIUS-
AUREL, RÂMNICIANU TORSIN FLORENTIN ȘI RÂMNICIANU TORSIN IOANA
CAMELIA pe parcelele cu nr. cad. 310569, 322828, 322829, 314037 și 290028., în proprietate
privată.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- **U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban**
- *funcțiunea predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (cu două unități locative pe parcelă);
 - *regim de construire*: izolat;
 - *caracteristicile parcelelor*:
 - (a) să aibă front la stradă de minim 15 m, cu excepția parcelei cu nr. cad. 322829,
 - (b) suprafața să fie mai mare de 350 mp.

Se admite construirea a două unități locative (două locuințe individuale sau o locuință semicolectivă) numai pe parcele cu suprafața mai mare de 450 mp;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R,
D+P+1+M, D+P+1+R.

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;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m pentru locuințe și min. 6 m pentru garaje;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m ;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din strada Speranței (regularizată la profil de 18 m conform P.U.G.). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un acces auto;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare, calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate,

1

disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz)

U.T.R S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere;

- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Speranței vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru clădirile de pe parcele. Acestea vor fi întreținute cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto/pietonal), până la modernizarea străzii Speranței.

Recepția construcțiilor propuse va fi realizată după aducerea la strat de uzură a străzii Speranței.

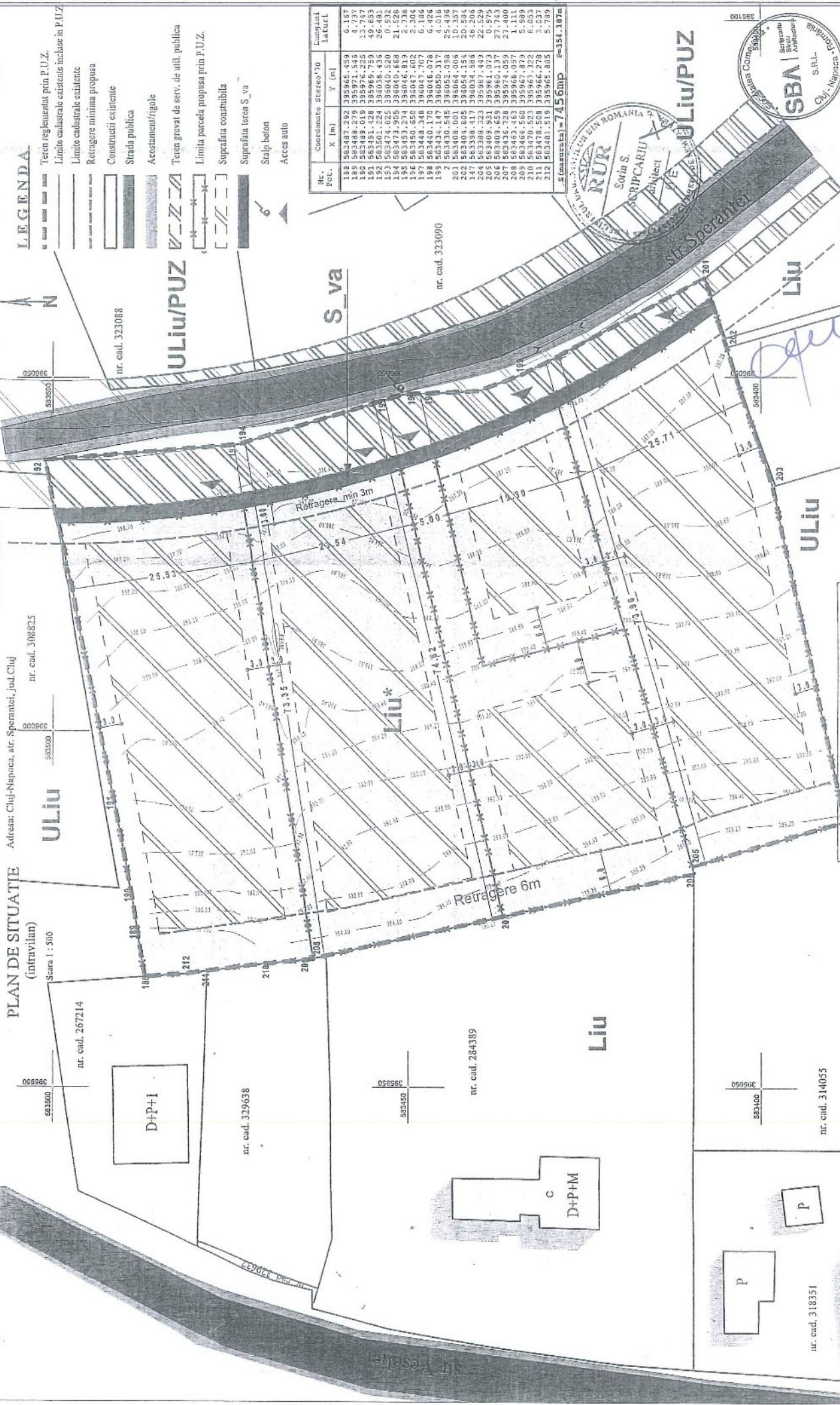
Planșa U04 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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**



nr. pot.	X (m)	Y (m)	Coordonate Stereografice	Lungimi laterali
189	563387.292	395965.439		6.157
190	563388.619	395976.225		13.747
191	563391.428	395986.759		49.653
192	563401.224	396038.436		26.481
193	563473.905	396040.220		0.522
194	563453.274	396046.919		2.738
195	563450.650	396047.602		2.304
196	563448.348	396047.707		6.186
197	563450.177	396048.375		6.176
198	563450.177	396048.375		6.176
199	563450.177	396048.375		6.176
200	563450.177	396048.375		6.176
201	563408.001	396064.006		10.357
202	563404.895	396054.154		20.594
203	563398.334	396034.395		25.526
204	563398.334	396034.395		25.526
205	563409.931	395984.073		0.975
206	563409.659	395966.137		27.743
207	563436.728	395974.059		27.400
208	563462.564	395968.971		5.883
209	563462.564	395968.971		5.883
210	563470.523	395967.322		8.053
211	563478.568	395966.278		3.037
212	563481.519	395965.825		5.739
S (masurata) = 7456mp				P = 354.187m

- LEGENDA**
- Teren reglementat prin P.U.Z.
 - Limite cadastrale existente incluse in P.U.Z.
 - Limite cadastrale existente
 - Retragere minima propusa
 - Constructii existente
 - Strada publica
 - Acostamente/rigole
 - Teren gravat de serv. de util. publica
 - Limite parcela propusa prin P.U.Z.
 - Suprafata constructibila
 - Suprafata teren S va
 - Scarp beton
 - Acces auto

ELABORARE P.U.Z. SI OPERATIUNI NOTARIALE

Arh. Sorin Scripcariu
Str. Caba Modor, nr. 100A
40070 CLUJ-NAPOCA, TEL/FAX 0264-660.281
CUI: 40239221, CRC 4124/202012

SEF PROIECT
URBANISM
DESEINAT

SE: 1:1000
19/2019

Investitor: RANICEANU TOANIN SI ASOCIATII

Feza Proiect P.U.Z.
Nr. Proiect

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

U.04

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PROPOUS
	hP	hP
Teren in UTR LiU	748	100%
Teren gravat de servitute de utilitate publica P.U.Z.	0	0.0%
Teren in UTR LiU*	0	0.0%
Teren in UTR S va	0	0.0%
Spatii verzi amenajate pe sol natural	0	0.0%
TOTAL	748	100%

0.0

Scara = 1:500
1 cm pe plan = 5 m pe teren

nr. cad. 298787
nr. cad. 31127
nr. cad. 314055
nr. cad. 322019

P
P
P
C
D+P+M
D+P+I

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 reglementată.

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

Zona reglementată, în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, o zona rezervată (grevată prin P.U.G. ca servitute de utilitate publică) pentru edificarea de către municipalitate profilului stradal cu ampriza de 18m de tip III-B-zona mixta/rezidentiala impus prin P.U.G. și o subzona verde reglementată în S_{va} - Subzona verde cu acces public nelimitat

Suprafața totală: 7 456 mp.

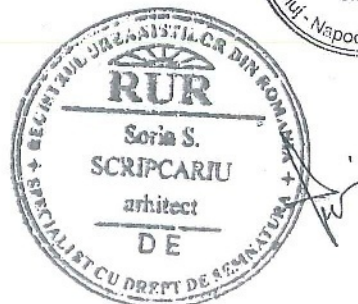
Zona reglementată în P.U.Z. este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, cartierul Borhanci pe strada Sperantei, fn, și cuprinde terenuri aflate pe frontul vestic al str. Sperantei pe zona dintre intersecția cu str. Veseliei și str. Remenyk Sandor. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG în UTR ULiu (conform plansei A.02 PLAN INCADRARE ÎN P.U.G.)

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale in regim izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective cu maximum două unități locative. (unitati locative suprapuse sau alipite) in regim izolat, anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Pe parcelele cu suprafață mai mare de 450 mp se admit două unități locative, fie două locuințe individuale fie o locuință semicolectivă

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, conform conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

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

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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



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.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă de minim 15 m, cu excepția parcelei cu nr.cad. 322829,

(b) suprafața să fie mai mare de 350 mp.

Se admite construirea a două unități locative (două locuințe individuale sau o locuință semicolectivă) pe parcele cu suprafața mai mare de 450 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m fata de aliniamentul propus. Recomandat 5 m, fata de aliniament.

Garajele sau corpurile de cladire care contin garaje se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Se permite amplasarea garajelor pe limitele laterale de proprietate cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.8 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m,

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două cladiri amplasate pe aceeași parcelă este egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornisa sau la cota aticului nivelului neretras.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează din strada Speranței (regularizată la profil de 18 m conform P.U.G.). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un acces auto



9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale sau semicolective, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 120 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 120 mp

Servicii cu acces public:

Minimum două locuri de parcare .

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). 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.

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 din PUG.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe 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 lisă 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 împrejmuiți 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 50x50 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 conform avizelor de amplasament și conform planșei A08 depuse la documentație.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) 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).

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.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejurimile 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



CUT 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).

B. REGULAMENT PENTRU S_Va- Subzona a spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zona cu alt caracter

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;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform planșa "U.04. Plan reglementar urbanistic – Zonificare". Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

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

Nu este cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Terenul încadrat în S_Va va permite accese auto pentru parcelele propuse destinate locuirii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul

12. 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.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

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.

 10

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă -generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejurirea nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. 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.

16. 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.



Handwritten signature and initials.

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Speranței

Prin cererea nr. 487743/433/6.10.2020, BALEA AUREL, MUREȘAN FLORIN-DOREL, MUREȘAN MIHAELA, LUDUȘAN MARIUS-AUREL, RÂMNICIANU TORSIN FLORENTIN ȘI RÂMNICIANU TORSIN IOANA CAMELIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Speranței.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarilor: BALEA AUREL, MUREȘAN FLORIN-DOREL, MUREȘAN MIHAELA, LUDUȘAN MARIUS-AUREL, RÂMNICIANU TORSIN FLORENTIN ȘI RÂMNICIANU TORSIN IOANA CAMELIA pentru o suprafață de teren de 7.456 mp în proprietate privată.

Teritoriul reglementat este delimitat de strada Speranței în partea estică, limită cu U.T.R. Liu cu U.T.R. ULiu/ P.U.Z., strada Veseliei în partea vestică, limită cu U.T.R. Liu și ULiu, strada Dimitrie Onciu în partea sudică, și limită U.T.R. ULiu și Liu cu limite cadastrale în partea sudică. Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și instituirea unei subzone verzi cu acces public nelimitat, la strada Speranței.

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 (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

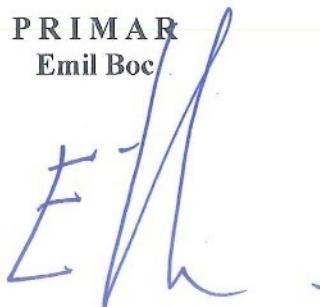
Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 562 din 25.06.2019. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

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

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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Speranței.

PRIMAR
Emil Boc



nr. 403290 din 8.07.2021
conex cu nr. 204839 din 25.03.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare
str. Speranței

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 403260/1/8.07.2021, conex cu 204807/1/25.03.2021 al Primarului Municipiului

Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Speranței;
Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 487743/433/6.10.2020, BALEA AUREL, MUREȘAN FLORIN-DOREL, MUREȘAN MIHAELA, LUDUȘAN MARIUS-AUREL, RÂMNICIANU TORSIN FLORENTIN ȘI RÂMNICIANU TORSIN IOANA CAMELIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.- de urbanizare – str. Speranței.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarilor: BALEA AUREL, MUREȘAN FLORIN-DOREL, MUREȘAN MIHAELA, LUDUȘAN MARIUS-AUREL, RÂMNICIANU TORSIN FLORENTIN ȘI RÂMNICIANU TORSIN IOANA CAMELIA pentru o suprafață de teren de 7.456 mp în proprietate privată.

Teritoriul reglementat este delimitat de strada Speranței în partea estică, limită cu U.T.R. Liu cu U.T.R. ULiu/ P.U.Z., strada Veseliei în partea vestică, limită cu U.T.R. Liu și ULiu, strada Dimitrie Onciu în partea sudică, și limită U.T.R. ULiu și Liu cu limite cadastrale în partea sudică. Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și instituirea unei subzone de verzi cu acces public nelimitat, la strada Speranței.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 562 din 25.06.2019. în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se reglementează parcelele cu nr. cad. 310569, 322828, 322829, 314037 și 290028. În vederea dezvoltării străzii Speranței la ampriză de 18 m, se propune dezmembrarea suprafețelor necesare din parcelele inițiale.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (cu două unități locative pe parcelă);

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*:

(a) să aibă front la stradă de minim 15 m, cu excepția parcelei cu nr. cad. 322829,

(b) suprafața să fie mai mare de 350 mp.

Se admite construirea a două unități locative (două locuințe individuale sau o locuință semicolectivă) numai pe parcele cu suprafața mai mare de 450 mp;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+1+M, D+P+1+R.

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;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m pentru locuințe și min. 6 m pentru garaje;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m ;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din strada Speranței (regularizată la profil de 18 m

conform P.U.G.). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un acces auto;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

U.T.R S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere;

- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Speranței vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru clădirile de pe parcele. Acestea vor fi întreținute cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto/pietonal), până la modernizarea străzii Speranței.

Recepția construcțiilor propuse va fi realizată după aducerea la strat de uzură a străzii Speranței.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 228 din 3.08.2020. și completarea avizului cu nr. 37 din 23.03.2021, fundamentate de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4960/ 22.11.2018, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit 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 instituției în 25.03.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea P.U.Z. - de urbanizare - str. Speranței, a fost supus consultării publice din 25.03.2021 până în 9.04.2021. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare – str. Speranței poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef, Daniel Pop

Șef birou Andrecea Mureșan

Red. lex. Consilier Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

08.07.2021



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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

Arhitect Șef



Ca urmare a cererii adresate de Râmnicănu Torsin și asociații cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 200318 din 14.04.2020, 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. 228 din 3.08.2020

pentru P.U.Z. de urbanizare – strada Speranței

generat de imobilele cu nr. cadastral. 310569, nr. cadastral 322828, nr. cadastral 322829, nr. cadastral 314037, nr. cadastral 290028;

Inițiator: Râmnicănu Torsin 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 studiată în P.U.Z : teritoriul reglementat este delimitat de strada Speranței în partea estică, limită cu U.T.R. Liu cu U.T.R. ULiu/P.U.Z., strada Veseliei în partea vestică, limită cu U.T.R. Liu și ULiu, strada Dimitrie Onciu în partea sudică, și limită U.T.R. ULiu și Liu cu limite cadastrale în partea sudică.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULiu.

- UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban*

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzona:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

- *regim de construire*: izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- *înălțimea maximă admisă*: 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. Prin

excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

- *indici urbanistici*: POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- *retragerea minimă față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 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.

- *retrageri minime față de limitele laterale*:

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (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 în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

- *retrageri minime față de limitele posterioare*:

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

- **U.T.R. Liu*** - **Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe familiale sau cu maxim două unități locative;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața mai mare de 450 mp pentru locuințe cuplate, sub 450 mp pentru locuințe izolate, două locuințe individuale în regim izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+1+M, D+P+1+R.

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;

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3-5 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m ;

- *circulațiile și accesele*: Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățimea de max. 3,5 m, accesele se pot alipi pe parcelele alăturate; strada Speranței cu

ampriză de 18 m cf. P.U.G.;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

U.T.R S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere;

-*indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;

-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.06.2020 și a verificării completărilor, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Speranței vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru clădirile de pe parcele. Aceasta va fi întreținută cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto/pietonal), până la modernizarea străzii Speranței.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4960 din 22.11.2018. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane

Arh. ~~Andreea Măreșan~~

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4645499 din 12-08-20

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12.08.20



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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. 37 din 23.03.2021

pentru *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 228 din 3.08.2020*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 228 din 3.08.2020. emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Speranței** în sensul:

Se modifică și completează prevederile pentru UTR Liu* în sensul:

„- *funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (cu două unități locative pe parcelă);

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*:

(a) să aibă front la stradă de minim 15 m, cu excepția parcelei cu nr.cad. 322829,

(b) suprafața să fie mai mare de 350 mp.

Se admite construirea a două unități locative (două locuințe individuale sau o locuință semicolectivă) numai pe parcele cu suprafața mai mare de 450 mp.

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m pentru locuințe și min. 6 m pentru garaje;

- *circulații și accese*: accesul se realizează din strada Speranței (regularizată la profil de 18 m conform P.U.G.). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un acces auto;”

Recepția construcțiilor propuse va fi realizată după aducerea la strat de uzură a străzii Speranței.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. 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



Aprobat,
Primar, Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de RÂMNICEANU TORSIN cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 163706/433 din 22.03.2019, 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 Amenajarea Teritoriului și Urbanism întrunită în ședința operativă din 24.05.2019 se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. ...162... din 21 06 2019

pentru elaborarea **P.U.Z. de urbanizare - strada Speranței**
generat de imobilul cu nr. Cad: 310569, 322828, 322829, 314037, 290028 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 de strada Speranței, limita cu UTR Liu cu UTR ULiu/PUZ, în partea estică și strada Veseliei, limita cu UTR Liu și ULiu în partea vestică și strada Dimitrie Onciu, limita cu UTR ULiu în partea sudică și limita cu UTR Liu, limite cadastrale în partea sudică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare cu condiția conservării coerenței dezvoltării (cf. Condiționări primare din RLU aferent UTR = ULiu)

Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:

2.1 *existent:* conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 *propus:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U. aferent U.T.R. ULiu.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona rezidențială:	P.O.T max = 35%	C.U.T max = 0,9
- subzona verde:	P.O.T max = 5%	C.U.T max = 0,1

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

- dotări pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Speranței, strada Veseliei și strada Dimitrie Onciu;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură

19

anterior 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., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4960 din 22.11.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de trafic).

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. 4960 din 22.11.2018 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.

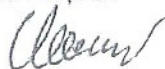
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,
consilier, arh. Carmen-Emilia Coțofan



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

P.U.Z. de urbanizare – str. Speranței
Nr. 487743/06.10.2020
(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 : RÂMNICÉANU-TORSIN FLORENTIN 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. 200318/14.04.2020

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. de urbanizare – str. Speranței

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

- Certificat de urbanism nr. 4960/22.11.2018
- Aviz de oportunitate nr. 562/25.06.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 228/03.08.2020

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. 200318/14.04.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 08.04.2019

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. 81061/12.02.2020) următoarele :

- Plan de situație - concept propus
- Plan de situație A.N.C.P.I.
- Plan încadrare în zonă
- Memoriu

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

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

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 05.02.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 26.06.2020 - ora 9.

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 26.06.2020 - ora 9.

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 :

- Varodi Cecilia –
- Florea T. Traian – s
- Nechifor Cornelia –
- Rotund Codruț --
- Rotund Aurelian .
- Luca Dumitru –
- Balog Bellu Monica Dana –
- Platon Radu
- Balea Aurei .
- Chișu Miclea Maria –
- Pop Vasile --

Au fost amplasate pe teren panouri 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;

La dezbateră din 26.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Pop Vasile :
 - se interesează de masterplanul făcut
 - pe ce terenuri sunt trasate străzile propuse
 - dacă este afectat de etapizarea propusă

Prin adresa cu nr. 298061/24.06.2020, dl. Pop Vasile cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Avem următoarele întrebări referitoare la P.U.Z. și cum am dori răspuns
să fie: 1) Se poate să facă accesul la alături și de mobilă,
ca să așeze garajul, și spațiul la curtea casei cu acces direct și
2) Am dori să știm ce fel de mobilă va fi casea în funcțională, după cum
este prezentată?

Data: 24.06.2020

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 300461/25.06.2020, dl. Pop Vasile cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni:

1. În acest proiect s-a prevăzut un drum propriu, dar nu s-a făcut legătura cu proiectul propriu-zis;
nu am fost consultat cu acest drum, nu s-au făcut și proiectările necesare și în acest scop a fost
prezentat.
2. Parcela mea cu nr. top. 24423 a fost propusă spre marcată fără acordul meu. Doar de data
cu privire la drum, dar am avut acordul proprietarilor din această zonă!

Data: 25. iunie 2020

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 d-lui. Pop Vasile cu domiciliul în _____, cu nr.
298061/24.06.2020 și 300461/25.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE
ARHITECTURĂ S.R.L., precizează următoarele:

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al
Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism al P.U.G aprobat cu H.C.L
493 din 22.12.2014 aferente UTR Liu: „se pot amplasa alternativ pe o parcelă două locuințe în
regim izolat dacă parcela are cel puțin 700 mp.”

Prin P.U.Z. s-a propus ca parcelele pe care se propun două locuințe izolate să aibă o
suprafață minimă de 1600 mp. Accesul auto și pietonal pentru locuințele amplasate spre latura
posteroară se va face prin intermediul unor alei semicarosabile de utilitate privată, amplasate pe
parcela inițială și închise circulației publice. Se propun locuințe construite în regim izolat și
cuplat.

Parcela cu nr. topo 24423 și drumul la care faceți dumneavoastră referire nu face
obiectul prezentului P.U.Z., drumul și parcela cu pricina fac parte dintr-o ilustrare urbanistică a
unei posibile dezvoltări a zonei învecinate în continuare, într-o etapă ulterioară. Prin
documentația de PUZ depusă cu nr. 200318/433/14.04.2020) nr. Cerere doc. Aviz Arh. Șef) nu
se impune nici o obligativitate pe terenul dumneavoastră.

S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.



24

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 notificările cu nr. 299837/433/25.06.2020 și 301678/433/25.06.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 302059/25.06.2020 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 305676/433/29.06.2020

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

Sluy

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 287219/101/10.04.2021

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Sperantei s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 25 martie - 9 aprilie 2021

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 25 martie 2021, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Iulia-Maria
Persa

Semnat digital de
Iulia-Maria Persa
Data: 2021.05.10
11:49:25 +03'00'

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN
VASILE-
CALIN

Semnat digital
de CIOBAN
VASILE-CALIN
Data: 2021.05.10
09:35:49 +03'00'