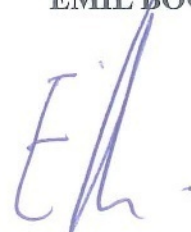


47 / 4.08.2021

1-27 pag.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
SĂLĂGEAN MINERVA
înregistrată sub nr. 350077 din 09.06.2021



Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 350077 din 09.06.2021, SĂLĂGEAN MINERVA solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul eliminării interdicției cu caracter definitiv instituită prin P.U.G pentru UTR=Lir - în ceea ce privește amplasarea construcțiilor pe parcelă, respectiv toate construcțiile pe parcelă în înțelele urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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 maxim 15 mp.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 151/2019 - punctul 7, art.I, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării.”

În această situație plângerea este tardivă.

Parcela identificată prin CF nr. 301654 , nr.cadastral 301654 în suprafață de 1932 mp este situată pe frontul vestic al străzii Viile Nădășel fiind încadrată în conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 în UTR =Lir – locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

Conform art.6 alin.3 lit.e) din Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.G în UTR=Lir „Toate construcțiile de pe parcela în înțelele urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii.... Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z sau P.U.D“.

Analizând fondul construit se poate observa că zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe , de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime , de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate) majoritatea caselor fiind amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului (max.35 m) fiind considerată o regulă zonală de construire.

Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care reprezintă o chestiune de oportunitate.

Pentru acest amplasament s-a obținut avizul arhitectului șef nr.10 din 22.01.2021 pentru lucrarea Elaborare P.U.D - construire locuință unifamilială P și garaj în care se specifică : „construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea maximă de 35 m , la o distanță de peste 80 m față de limita posterioară”.

Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.G pentru această zonă permite și autorizarea directă fără elaborarea unor documentații de urbanism în situația în care sunt respectate prevederile acestuia.

Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare (art 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001)

În concluzie nu se poate vorbi de o încălcare a dreptului de proprietate a solicitantului sau de o vătămăre a unui drept al său ori într-un interes legitim al beneficiarului, întrucât solicitarea a

fost soluționată, chiar dacă petentul nu este mulțumit de conținutul răspunsului primit. În speță autoritatea publică nu și-a exercitat dreptul de apreciere prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, ci soluționarea cererii petentului a fost făcut cu respectarea întocmai a *dispozițiilor legale și a regulamentului de urbanism aplicabile*.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Art. 37 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996 prevede: „Destinația unui teren sau a unei construcții - În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege *modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.*”

Având în vedere toate prevederile legale mai sus menționate rezultă că Planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism. Intrucât nu se stabilește în această etapă o sarcină impusă asupra imobilului ce face obiectul plângerii prealabile nu avem de-a face cu o limitare a dreptului de proprietate.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Reținând cele menționate mai sus revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014 în sensul înlăturării unor prevederi aferente UTR=Lir nu este justificată cu atât mai mult cu cât pentru acest amplasament autorizarea se poate face direct fără elaborarea unor studii de urbanism în situația în care se respecta condițiile impuse de regulament, sau cu respectarea condițiilor impuse de avizul arhitectului șef cu nr. 10 din 22.01.2021 pentru P.U.D construire locuință unifamilială și garaj str. Viile Nădășel nr.15 și aprobarea studiului prin hotărâre a Consiliul local.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcela înscrisă în CF nr. 301654 , nr.cadastral 301654 proprietatea solicitantului

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Cristina Bartha
1 exemplar

Plângere prealabilă Sălăgean Minerva ș.a.

Claudia Pop [c]

Trimis: 9 iunie 2021 14:51**Până la:** registratura**Cc:** Anda Anda [anda_bachis@yahoo.com]**Categorii:** DIANA**Atașări:** Plângere prealabilă Sălăge~1.pdf (4 MO)350077 / 09.06
2021

Bună ziua,

Vă trimit în atașament, cu rugămintea de a fi înregistrată, o **plângere prealabilă** formulată de **Sălăgean Minerva ș.a.** prin avocat Ovidiu Podaru.

Vă rugăm să confirmați primirea și să ne transmiteți numărul de înregistrare.

Cu mulțumiri,
Claudia Pop

S.C.P.A. Podaru & Buciuman

str. Baba Novac, nr. 20, ap. 2, 400080, Cluj-Napoca, jud. Cluj

tel/fax. 0264/439.221, mobil: 0729.991.087

This email was scanned by Bitdefender

3

Către
CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

Subsemnații, Sălăgean Minerva, identificată cu CNP _____ cu domiciliul
în Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, Cioncă Dumitru identificat cu CNP _____
și Cioncă Lucreția identificată cu CNP _____ cu domiciliul în
Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, prin reprezentant convențional av. _____
Ovidiu Podaru, cu împuternicire anexată (ANEXA I),

Formulez prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicit modificarea în parte a Regulamentului Local de Urbanism
afereant PUG 2014, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, în sensul înlăturării prevederii
afereante UTR Lir (locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural), potrivit căreia
construcțiile se pot amplasa la o adâncime maximă de 35m pe fâșia adiacentă
amplasamentului (Art. 6 UTR Lir), respectiv înlăturarea mențiunii potrivit căreia
această prevedere este definitivă și nu ar putea fi modificată prin PUZ sau PUD,

Pentru următoarele:

MOTIVE

I. *Prezentarea stării de fapt*

1. Subsemnații suntem proprietarii terenului identificat cu nr. CAD 301654, înscris în
CF 301654, în suprafață de 1932mp, situat în Cluj-Napoca, str. Viile Nadasel nr. 15, jud. Cluj,
terenul fiind încadrat în UTR-Lir (locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural), prin
Regulamentul local de urbanism afereant PUG din 2014.

2. În vederea exercitării atributelor specifice dreptului de proprietate, subsemnații
intenționăm să edificăm pe acest teren o construcție (casă de locuit), care respectă indicatorii
de urbanism aferenți UTR-Lir, solicitând însă o derogare în ceea ce privește adâncimea
maximă la care ar urma să fie amplasată construcție, în sensul în care am realizat proiectul
pentru amplasarea casei la 63m de frontul străzii, distanța maximă prevăzută în RLU fiind de
35m.

3. În vederea obținerii acestei derogări am solicitat elaborarea unui PUD, cerere
respinsă în cadrul unei ședințe de consiliu local din decembrie 2020, fără ca până în prezent să
ne fi fost comunicată vreo decizie/HCL în acest sens. Ulterior acestui moment, am continuat
demersurile pentru elaborarea PUD, fiind emis avizul nr. 10 din 21.01.2021, pentru PUD –
construire locuință unifamilială P și garaj str. Viile Nădășel nr. 15. Chiar dacă la o primă
analiză avizul ar părea să fie favorabil, în fapt, preia integral prevederile din RLU, fără a fi
admisă derogarea solicitată, indicându-se că adâncimea maximă la care poate fi amplasată
construcția este de 35m.

4. Având în vedere că demersurile pentru elaborarea PUD par a fi respinse tocmai din cauza reglementării specifice UTR-Lir, suntem nevoiți să contestăm regulamentul, în vederea înlăturării limitei care prevede amplasarea clădirilor la maxim 35m adâncime de frontul străzii.

II. Aspecte juridice

A. Reglementarea încalcă dreptul de proprietate al subsemnaților

Dreptul de proprietate privată este protejat în acord cu prevederile art. 44 din Constituție, art. 553 și următoarele din Codul civil, precum și potrivit art. 1 din Protocolul I al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

În acord cu prevederile naționale și europene menționate, *proprietatea privată este inviolabilă*, limitările aduse dreptului de proprietate putând fi instituite doar în condiții restrictive prin lege organică și *doar dacă limitările sunt justificate de un interes public* (art. 136 Constituție). Prin documentațiile de urbanism, acte administrative cu caracter normativ, nu se pot institui limitări care să conducă la limitarea semnificativă a dreptului de proprietate, întrucât pe de o parte, acestea sunt acte infralegislative, deci nu pot afecta exercițiul dreptului de proprietate, iar pe de altă parte, în concret *nu există vreun interes public* pentru instituirea unei retrageri în adâncime de maxim 35 de m într-o zonă deja construită.

În situația de fapt dată, fără vreo justificare obiectivă, printr-un act administrativ s-a instituit limita privind retragerea imobilelor în UTR-LIR la o adâncime de cel mult 35m față de aliniament, fiindu-ne astfel încălcat dreptul de proprietate, căci subsemnații nu vom mai putea să exercităm atributul *dispoziției materiale* asupra imobilului, fiind în imposibilitate să ne edificăm construcția pe amplasamentul dorit.

Totodată, solicitarea noastră are și o rațiune obiectivă, retragerea de 63m solicitată având drept scop evitarea edificării unui imobil în dreptul adăposturilor de animale ale vecinilor (utilizate pentru creșterea găinilor). Din rațiuni lesne de înțeles nu am putea să locuim decent în condițiile în care de fiecare parte a imobilului de locuit ar exista un adăpost pentru creșterea găinilor. Sugestia autorităților publice, care ne îndeamnă să ne înțelegem cu vecinii sau să îi dăm pe aceștia în judecată pentru a-și muta adăposturile nu are aptitudinea de a ne rezolva problema, de vreme ce printre funcțiunile regăsite în UTR Lir se numără și activitățile agricole. Oricum, un litigiu demarat în contradictoriu cu vecinii din zonă ar genera o situație tensionată, care ar conduce la la periclitarea raporturilor normale de vecinătate.

B. Stabilirea unei retrageri maxime de 35m nu este justificată

Zona în care se află imobilul subsemnaților este în mare parte construită, nefiind în prezent o zonă în dezvoltare. În împrejurimi sunt edificate mai multe construcții vechi, la o adâncime diferită (mai mult sau mai puțin de 35m față de frontul străzii). Introducerea acestei limitări prin RLU aferent PUG din 2014 nu este astfel justificată din punct de vedere urbanistic, neexistând vreo rațiune pentru care un imobil nou edificat nu ar putea fi amplasat la o adâncime mai mare de 35m. Nu s-ar putea susține nici că limitarea a fost instituită din rațiuni care țin de estetica urbană, întrucât așa cum am arătat, imobilele deja edificate nu respectă anumite reguli comune în acest sens, nefiind amplasate la același nivel, neavând aceeași culoare ori același aspect.

Mai mult, mențiunea potrivit căreia această limitare este definitivă și că nu ar putea fi modificată prin PUZ sau PUD este de asemenea nelegală, de vreme ce nu se acordă particularilor posibilitatea de a întocmi o documentație de urbanism din care să rezulte că edificarea construcției la o adâncime mai mare nu are aptitudinea de a afecta în vreun fel interesul public, tocmai pentru că ar fi posibil ca noua construcție să nu fie în disonanță cu caracterul zonei, prin formă, volum, amplasament, etc..

Drept urmare, prin inserarea acestei limitări a fost depășit exercițiul normal al puterii de apreciere pe care o are administrația¹, acest aspect nefiind doar unul de oportunitate, ci de legalitate, de vreme ce măsura adoptată nu este justificată de vreun interes public.

C. Vătămarea suferită de către subsemnații

Nu numai că instituirea acestei restricții nu are vreo utilitate practică și nu este justificată de prevederile din domeniul urbanismului, dar ne limitează semnificativ dreptul de proprietate, punându-ne în situația de a fi în imposibilitate de a ne edifica o construcție pe acest teren.

În lipsa înlăturării acestei limitări, subsemnații am avea posibilitatea de a ne edifica o construcție doar în dreptul construcțiilor edificate de către vecinii din partea estică și vestică, destinate adăpostului de animale (fiind utilizate în fapt pentru creșterea găinilor). În mod evident, calitatea vieții ar fi semnificativ mai scăzută dacă de ambele părți ale construcției s-ar afla adăposturi de animale, atât din cauza zgomotelor produse, a deșeurilor rezultate, dar și a mirosului generat, care sunt de principiu incompatibile cu locuirea în imediata apropiere.

În drept, ne întemeiem solicitările pe prevederile art. 44 și 136 din Constituție, art. 553 și urm. din C. civ, art. 1 din Protocolul 1 CEDO;

Anexăm prezentei:

1. Împuternicire avocațială;
2. Fotografii ale imobilelor vecine;
3. Avizul nr. 10/22.01.2021;
4. Extras din RLU pentru UTR Lir

Cluj-Napoca, 09.06.2021

Sălăgean Minerva, Cionca Dumitru și Lucreția,



¹ Ov. Podaru, Drept administrativ Vol. I. Repere pentru o teorie altfel, Ed. Hamangiu, București 2010, p. 243.



SCPA Podaru & Buciuman

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. 880291

Domnul avocat Ovidiu Podaru se împuternicește de către clienții Sălăgean Minerva, Cioncă Dumitru, Cioncă Lucreția în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/880132/2021 din 19.05.2021 să exercite următoarele activități: redactare, înregistrare plângere prealabilă și să asiste/ să reprezinte clienții în fața Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Data 09.06.2021

CLIENT/REPREZENTANT, *

.....
semnătura

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **

.....
prin avocat,



(semnătura și stampila)

*Semnătura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat.

**Semnătura avocatului și aplicarea stampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.

4



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301654 Cluj-Napoca

Nr. cerere	185370
Ziua	09
Luna	09
Anul	2020

Cod verificare
100088011839



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:169596
Nr. topografic:19741/2/2/2/1/1/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Viile Nadasel, Nr. 15, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	301654	1.932	

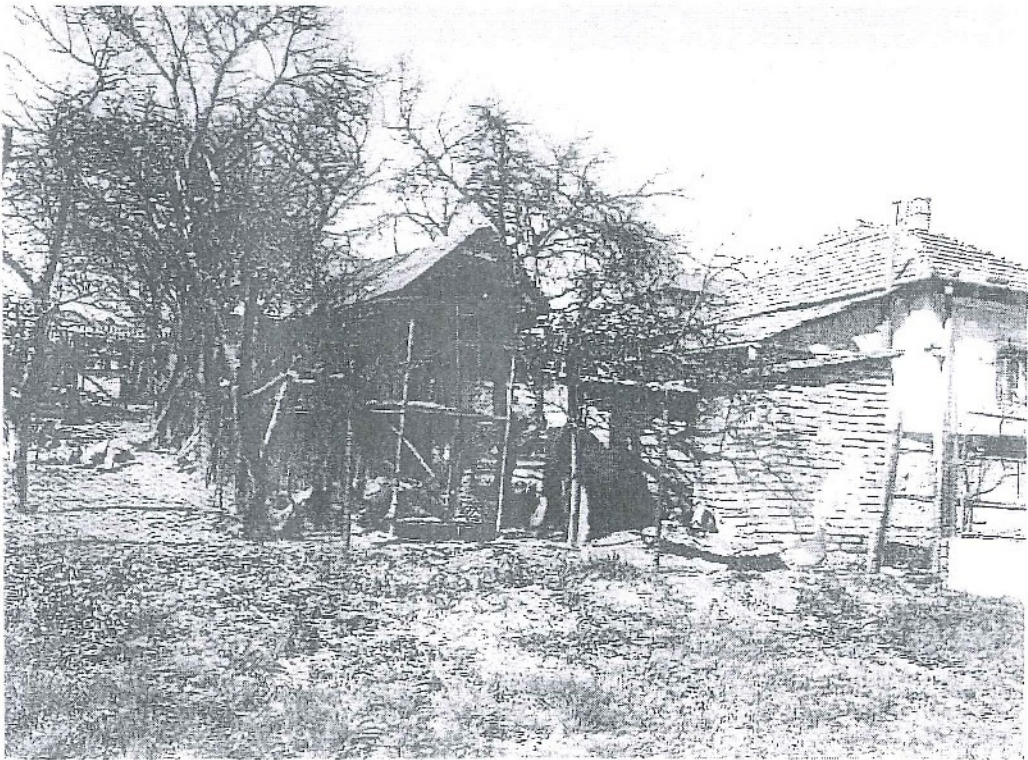
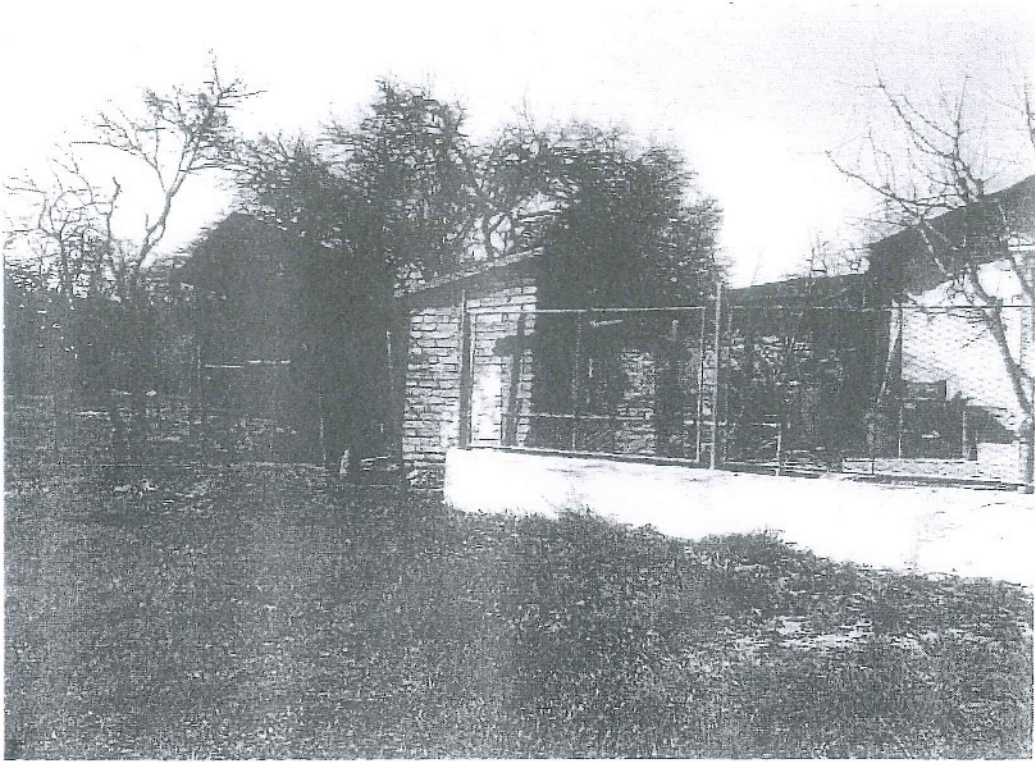
B. Partea II. Proprietari și acte

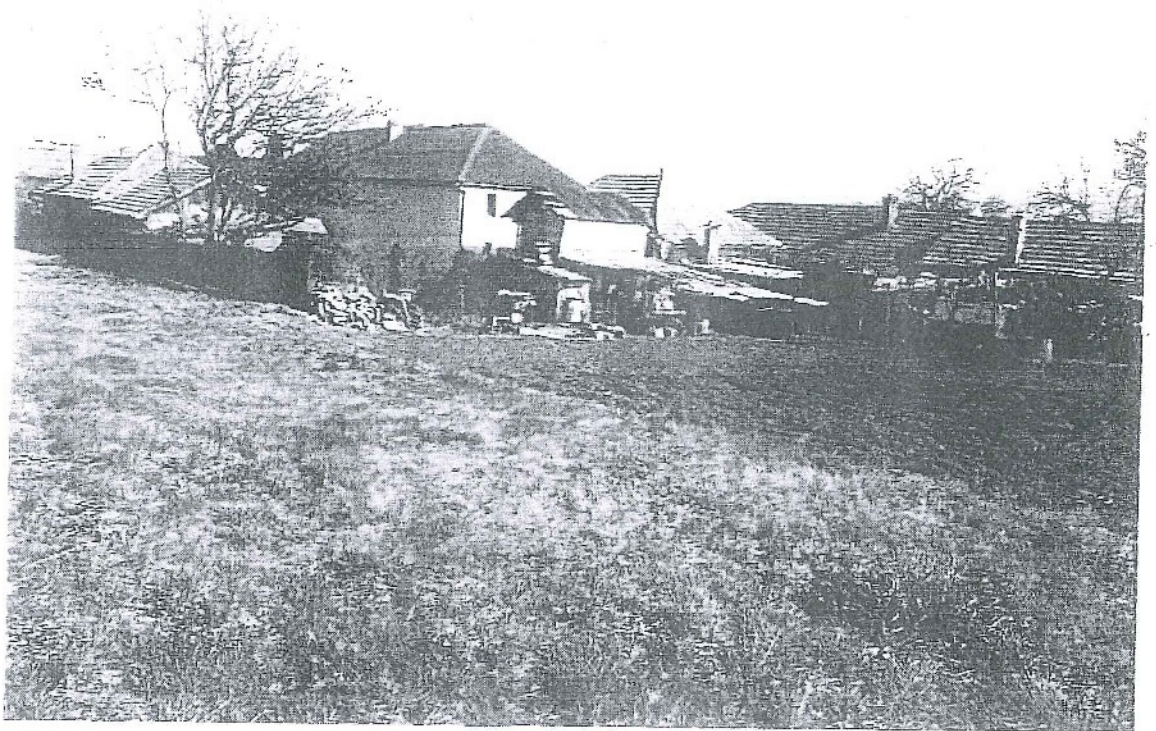
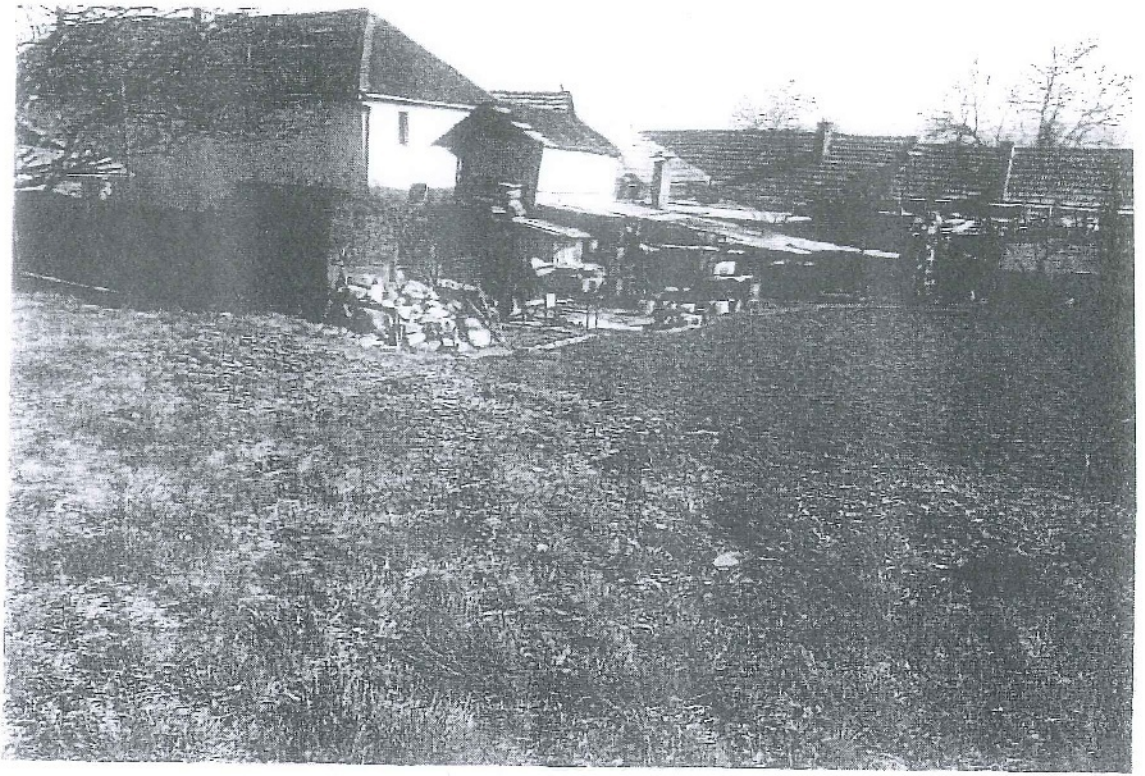
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
166872 / 03/09/2019		
Act Notarial nr. 3497, din 02/09/2019 emis de Ciugudean GEORGE- MAXIMILIAN;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CIONCĂ DUMITRU , și soția 2) CIONCĂ LUCREȚIA , bun comun	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SĂLĂGEAN MINERVA , bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

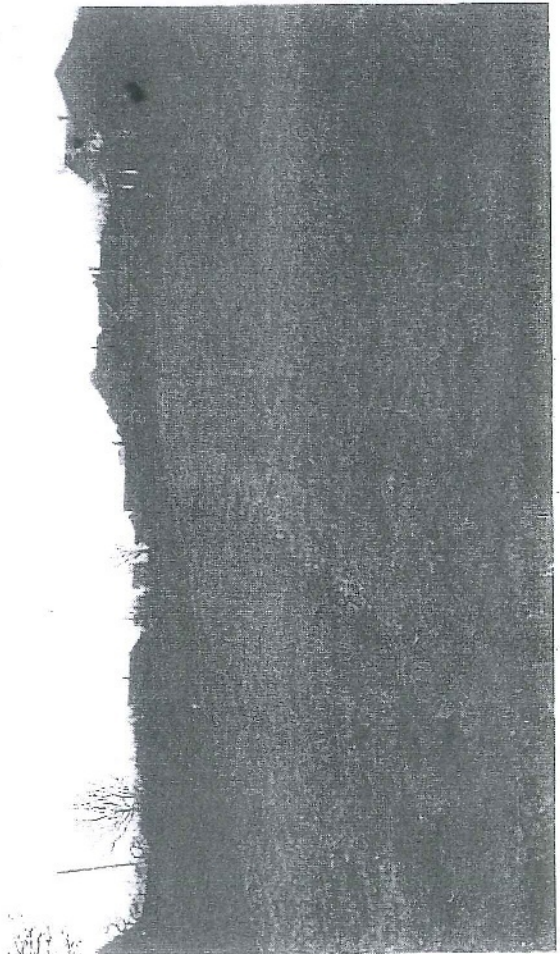
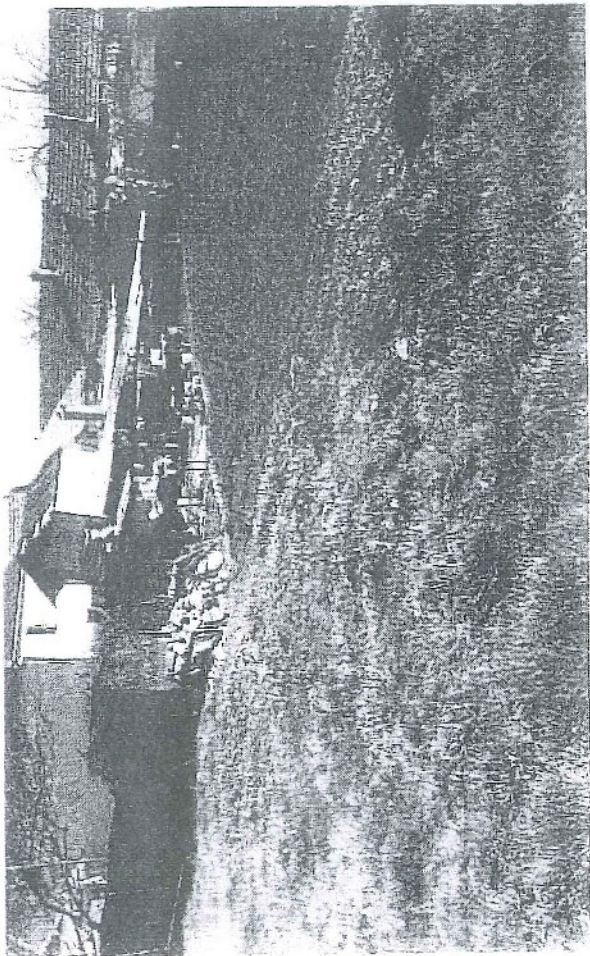
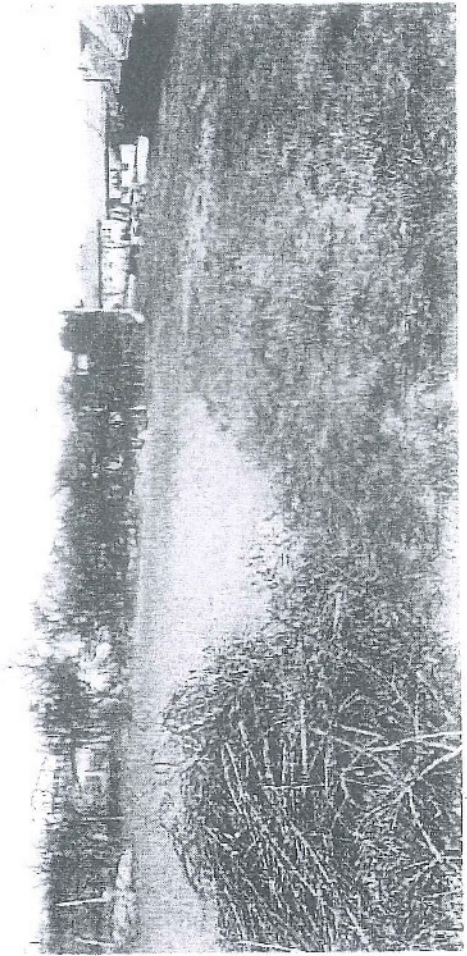
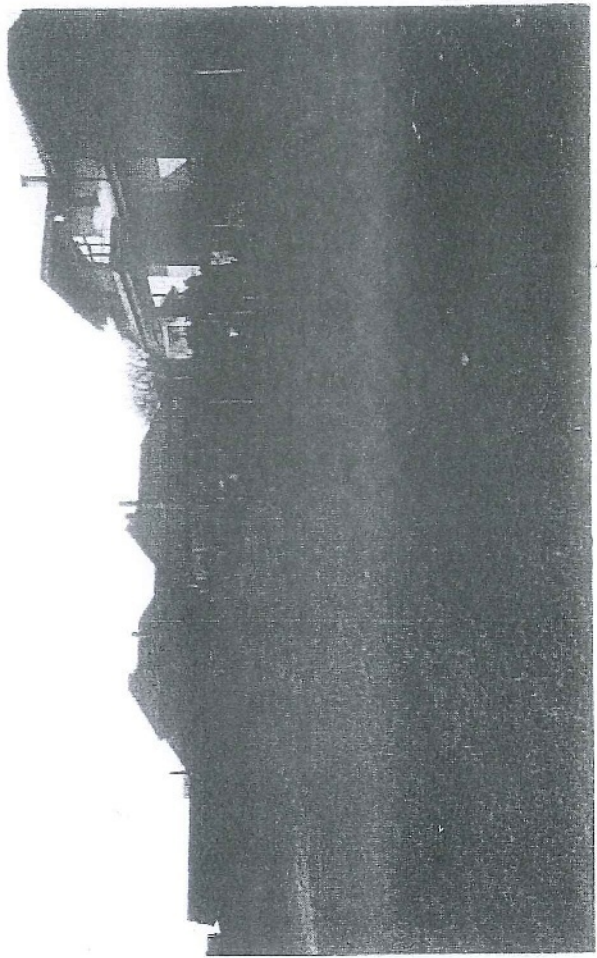
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

8

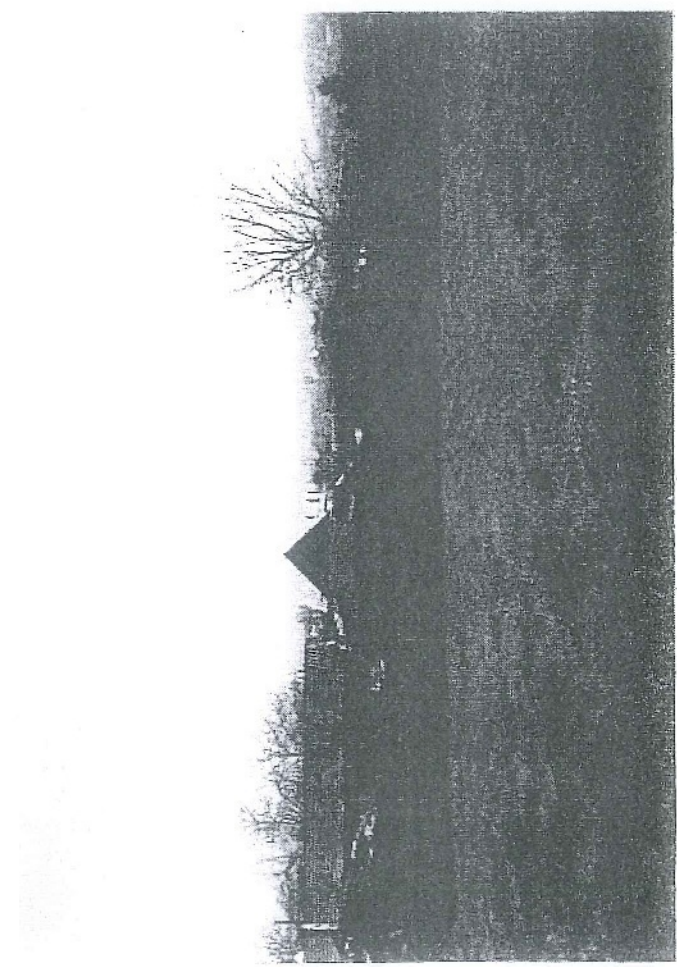
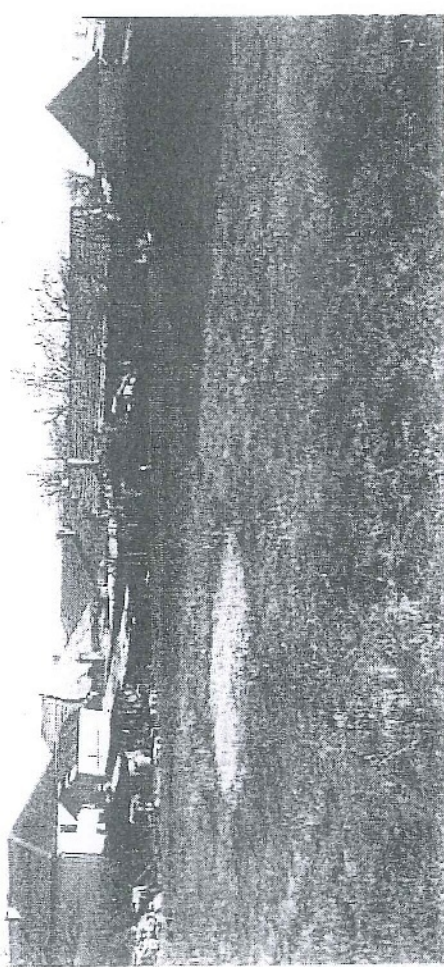
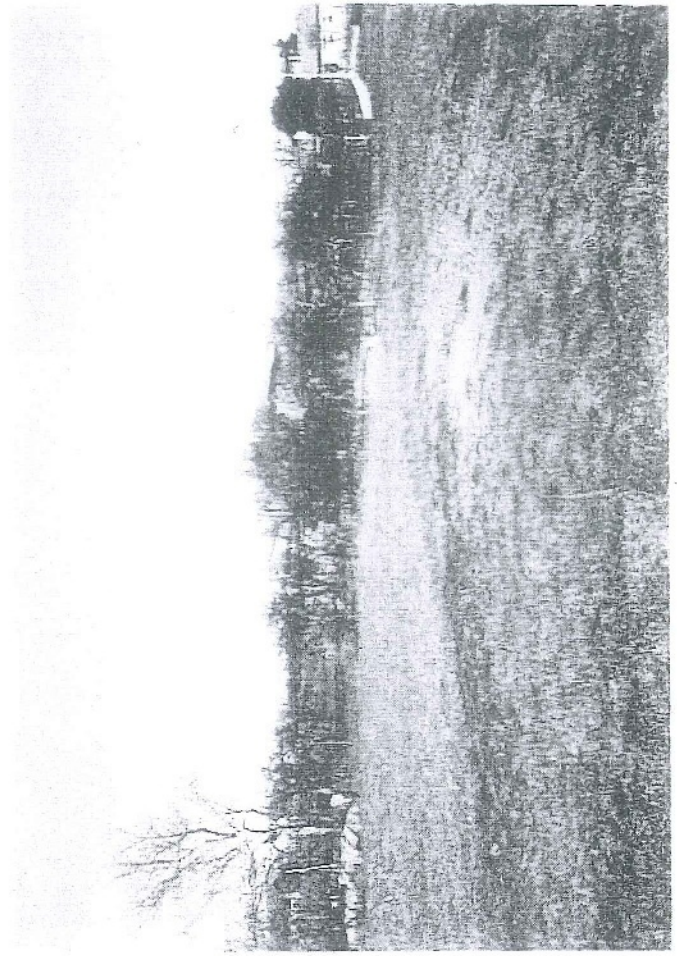
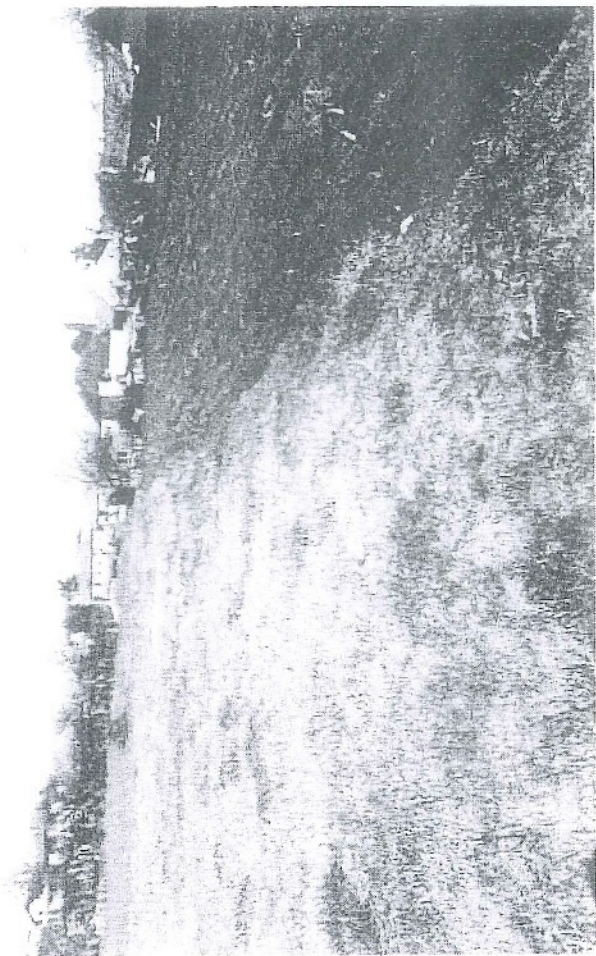


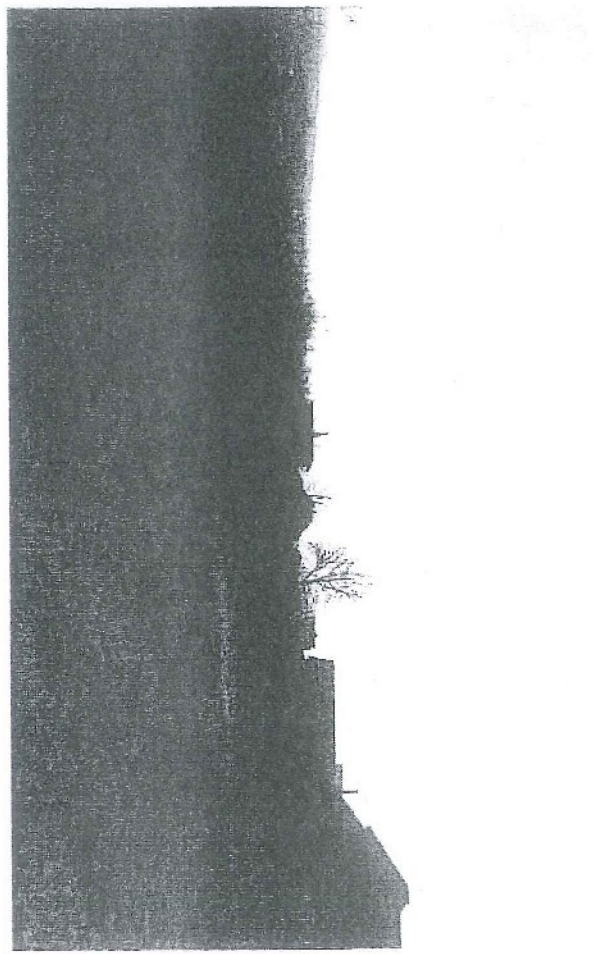
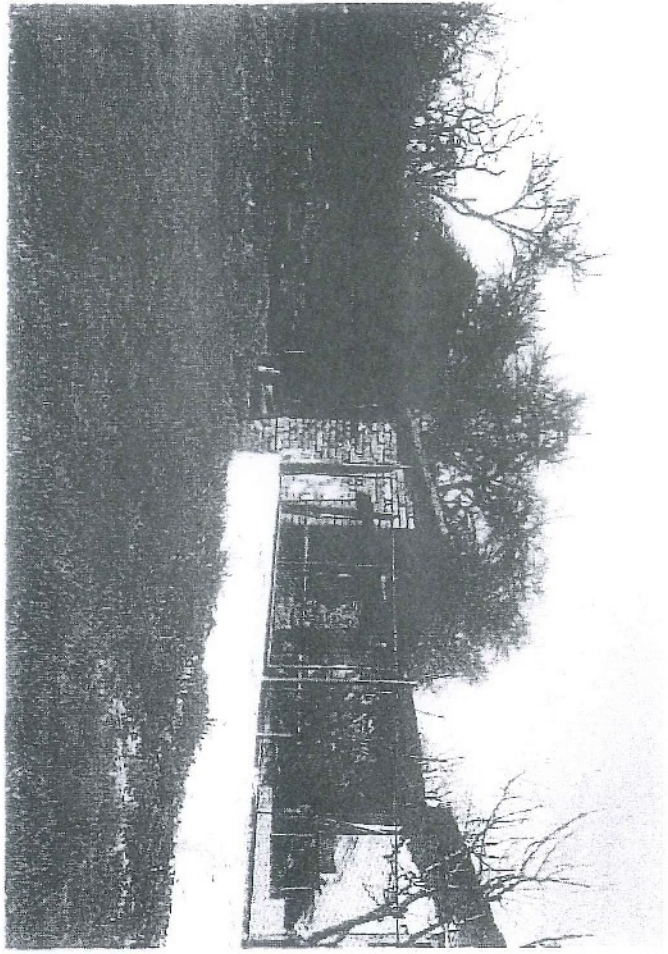
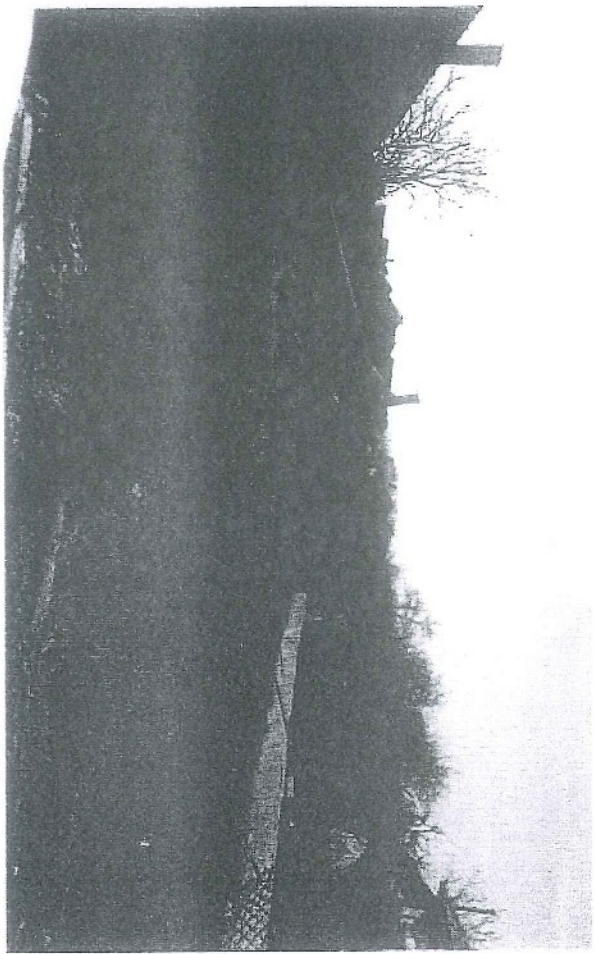


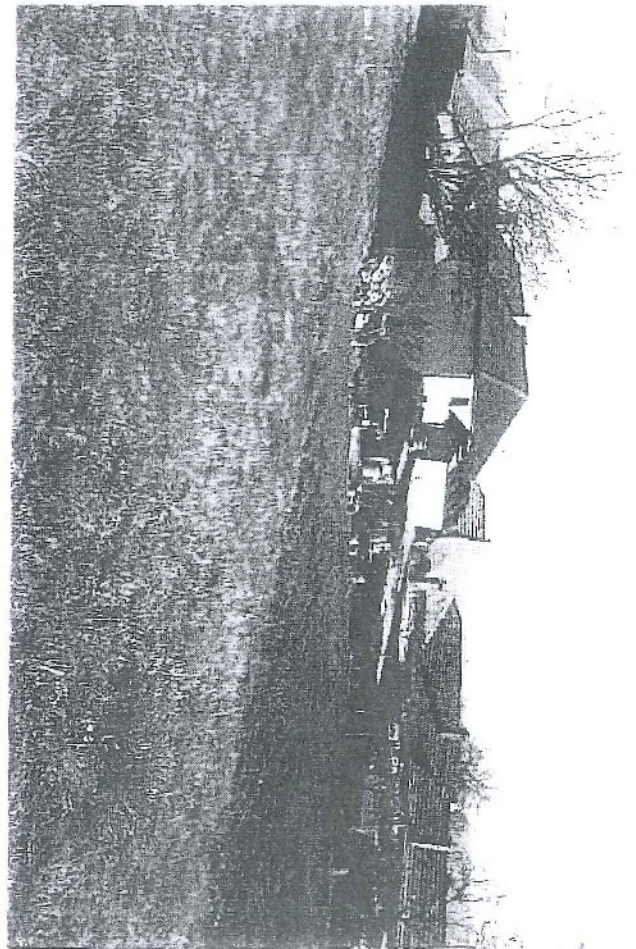
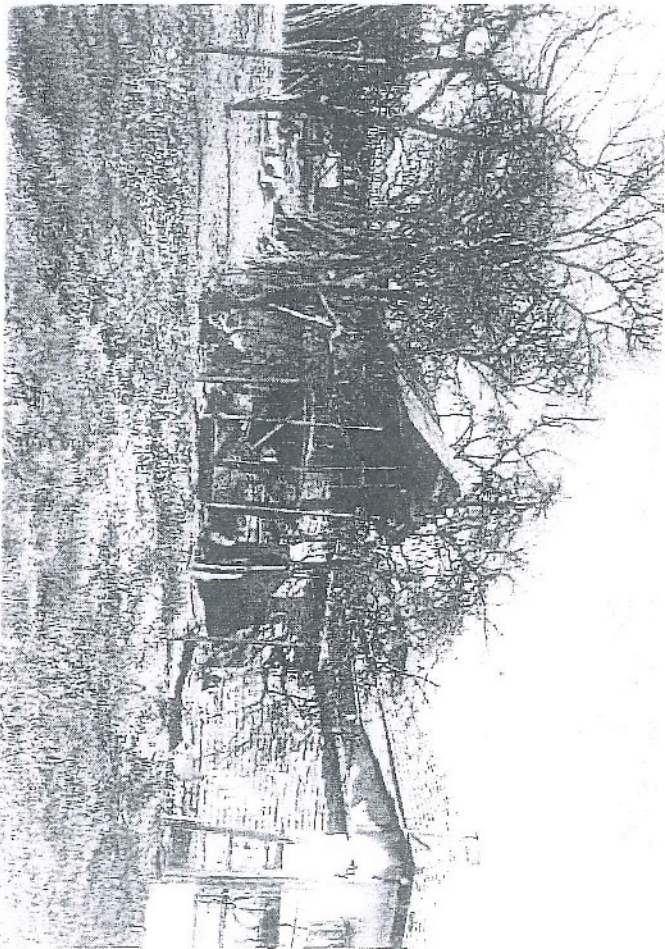
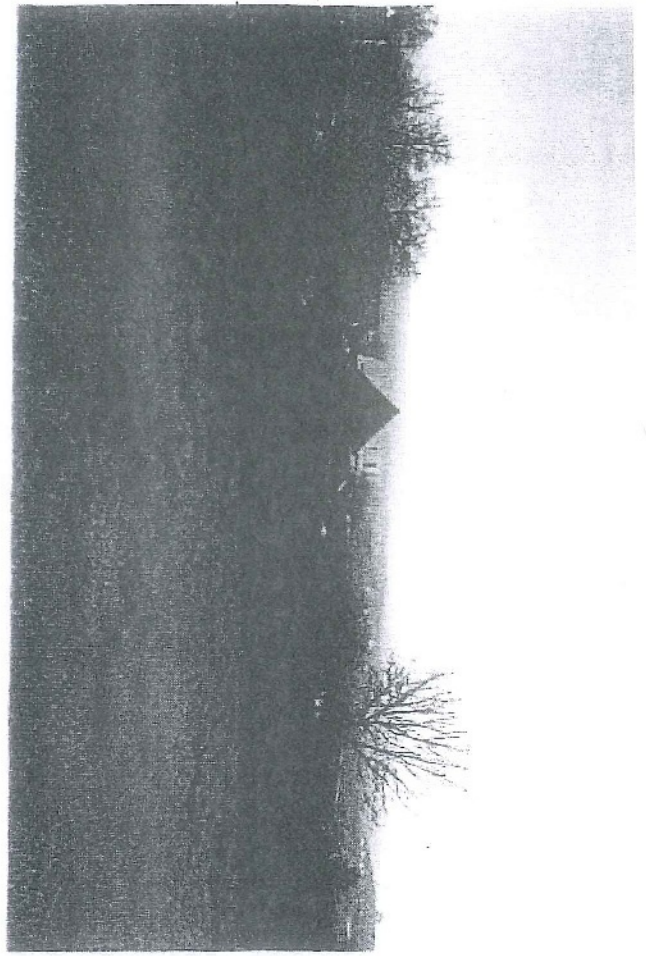
10



M







14



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
Nr. 182839/433/17.03.2021.

1291

Către,

Cioncă Dumitru

Referitor la cererea dumneavoastră înregistrată sub nr. 182839 din 17.03.2021 pentru aprobarea în Consiliul Local a documentației de urbanism P.U.D. **construire locuință unifamilială P și garaj, str. Viile Nădășel nr. 15**, vă comunicăm faptul că documentația d-voastră nu poate fi promovată spre aprobare în Consiliul Local întrucât nu sunt întrunite condițiile de conformitate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 Art. 56 alin. 6 și a Ordinului nr. 233/2016, Art. 36 alin. 1 lit. (c).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.12.2020 s-a avizat favorabil o soluție diferită de documentația depusă în vederea promovării spre aprobare în Consiliul Local.

Conform avizului arhitectului șef nr. 10 din 22.01.2021 „retragerea față de limita posterioară: construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea maximă de 35 m, la o distanță de peste 80 m față de limita posterioară”

Având în vedere cele menționate, în vederea promovării spre aprobare în Consiliul Local vă rugăm să depuneți documentație care să corespundă cu avizul emis.

Documentația se va ridica de la ghișeul relații cu publicul – urbanism conform următorului program:
Luni, Marți, Miercuri: 8,30 – 16,30; Joi: 8,30 – 18,30; Vineri: 8,30 – 16,00.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou Strategii Urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Carmen Coțofan

15



ȘI
S
C

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de CIONCA DUMITRU și CIONCA LUCREȚIA cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 437697/433/2020 și a completărilor ulterioare cu nr. 591627/2020 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. ... / ... din ... / ... / 2021

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială P și garaj
str. Vilele Nădășel nr. 15

generat de imobilul cu nr. cad. 301654

Inițiator: CIONCA DUMITRU și CIONCA LUCREȚIA

Proiectant: SC Helv Construct SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Ștefan Zoitan I. Marina

Araplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 1932 mp situată pe frontul vestic al str. Vilele Nădășel, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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

UTR Liv - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

- funcțiune predominantă:* funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe
- înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retrăgerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,30 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. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.5 m.
- indici urbanistici :* Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% , CUT maxim = 0,9
- retragere față de aliniament :* În situațiile în care există aliniere unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor amenaja 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. 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.
- retragere față de limitele laterale și posterioare :* Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se

16

încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile (a) 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. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii. (e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. (f) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 3 m, un singur nivel supracan și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică: 2 m;*
- *retragerea față de limita laterală sudică: min. 3 m pentru locuință, minim 6m pentru garaj;*
- *retragerea față de limita posterioară: construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea maximă de 35m, la o distanță de peste 80m față de limita posterioară;*
- *conformarea arhitectural volumetrică: pe latura nordică H max.cornișă = 4,5m;*
- *circulații și accese: din str. Viile Nădășel;*
- *staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare dispuse în spațiu specializat (garaj);*
- *echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;*

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.12.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 1368 din 05.05.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

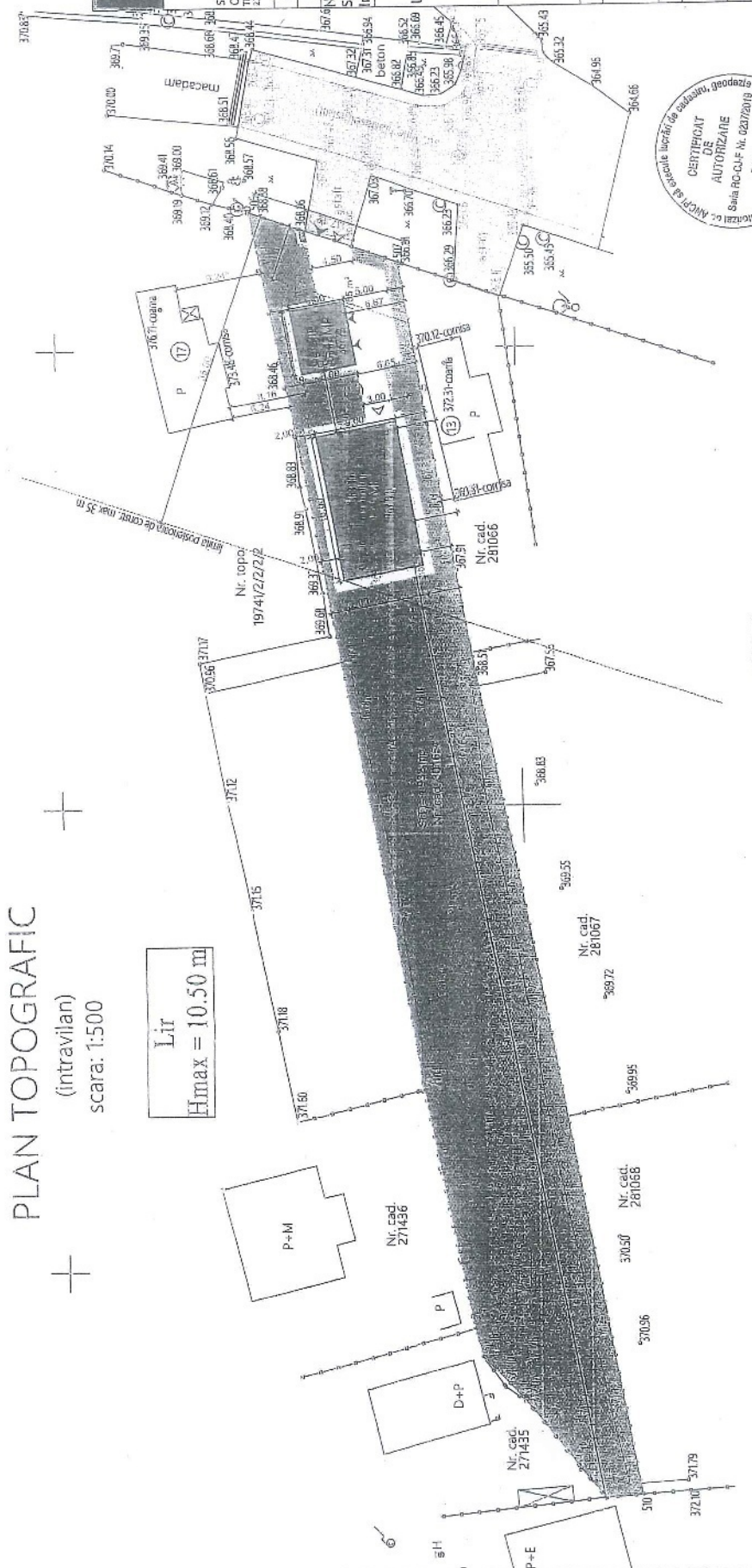
Red. 3 ex., consilier Diana Mureșan

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

PLAN TOPOGRAFIC

(intravilan)
scara: 1:500

Lir
Hmax = 10.50 m



LEGENDA

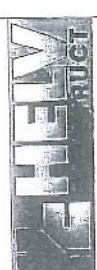
- Limite
- Limite de proprietate sînduita
- Limite de proprietate parcele invicinate
- Construcții
- Construcții existente
- Construcții propuse
- Punct gospodăresc
- Suprafețe
- Suprafețe carosabile existente: patcaje, garje, accese
- Suprafețe pietonale
- Suprafețe înaltbare
- Circulație auto existentă - Str. Ville Nadasei
- Accese
- Acces auto/ acces pietonal

Suprafațe:	EXISTENȚĂ (%)
S TEREN	1 932 mp / 100.00
S CONSTRUITĂ	186 mp / 9.62
S CARACULUI	76.20 / 3.94
S ADELIZOABILE - TERASE	81.70 / 4.22
S PĂȘIIȘTEA	1 588 / 82.20
TOTAL	1 932 mp / 100.00

EXISTENȚĂ	
S TEREN	1 932 mp
S CONSTRUITĂ	186 mp
S ADELIZOABILE	186 mp
POT =	9.62 %
CUT =	0.09
Regim de înălțime	P
Nr. locuințe individuale	1
Nr. parcuri,	2
dim cure în garaj/subsol	2

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi (m)
501	589305.162	392640.504	3.16
502	589306.014	392643.549	26.30
503	589311.211	392669.331	72.20
504	589324.129	392740.371	10.36
505	589326.111	392750.538	14.57
506	589328.962	392764.825	17.12
507	589312.744	392759.339	26.00
508	589308.390	392733.717	6.13
509	589307.171	392727.700	104.13
510	589288.128	392625.325	4.08
511	589292.193	392625.017	13.62
512	589300.701	392635.647	6.59

S = 1932 mp (1A)



Birou De Arhitectura,
Proiectare, Urbanism
STR. GHEORGHE DIMA, Nr. 4, Bl. ZC. AP. 18,
CLUJ-NAPOCA, JUDE. CLUJ
1363320/171/199/2008

COTA ± 0.00 :
DATE TEREN:
Nr. Cadastral: CAD/CF 301654
Suprafața: 1 932
Intravilan: Da

CONSTRUIRE CASA
UNIFAMILIALA P. GARAJ AUTO
P. ÎMPREJĂURIRE TEREN SI
BRANSAMENTE UTILITATI

ADRESA INVESTITIEI:
Loc. Cluj-Napoca, str. Ville
Nadasei, nr. 15, Jud. Cluj

BENEFICIAR:
CIONCA DUMITRU
CIONCA LUCRETTIA
SALAGEAN AMINERVA

SEF PROIECT COORDONATOR:
Arh. Zoltan Marina

DESENAT:
arh. stag. Marius Marcu

PROIECTAT:
arh. stag. Marius Marcu

PROIECT STRUCTURALE:
Ing. Csaba Vardoli

PROIECT INSTALATII:
Ing. Bogdan Maftei

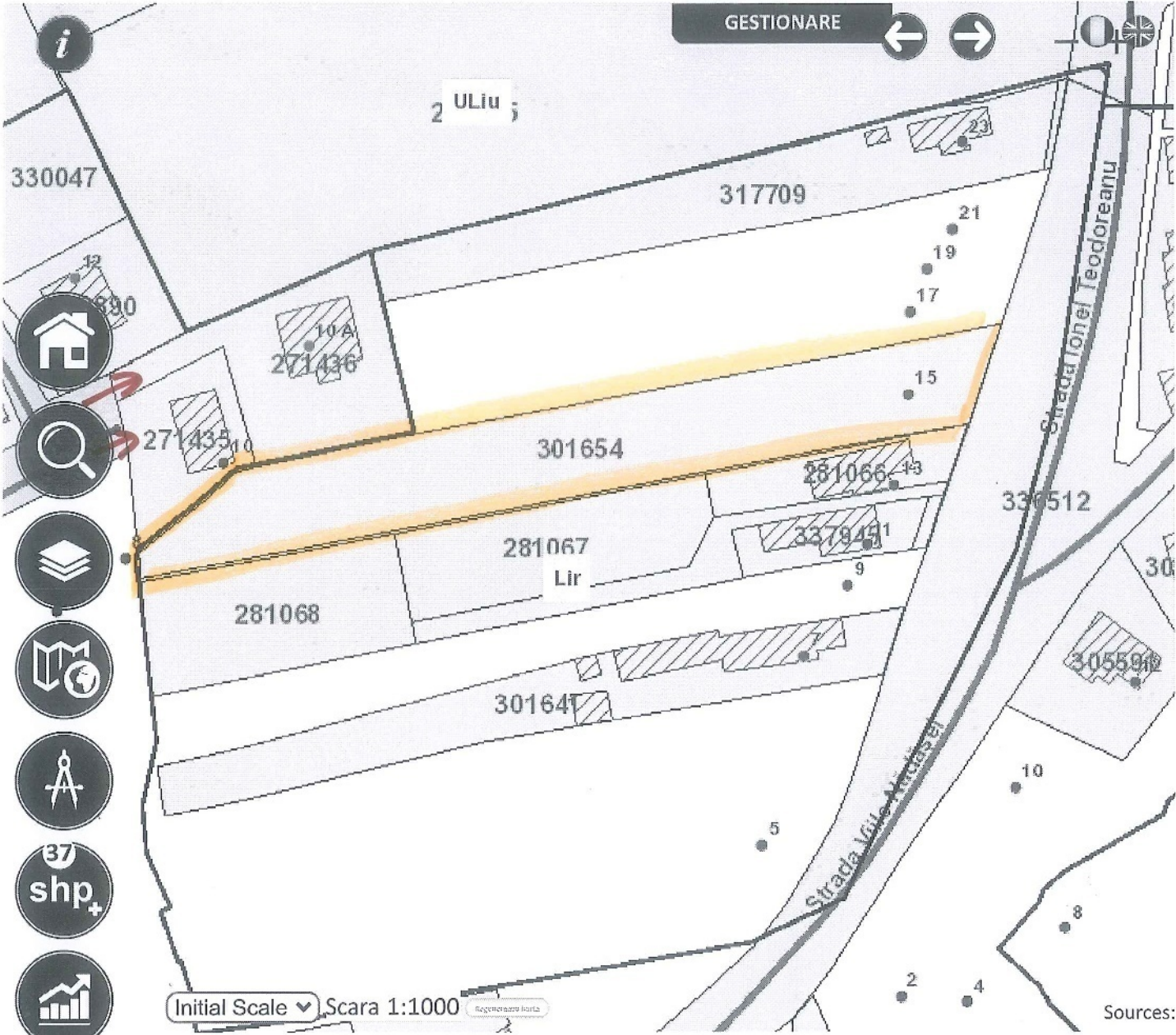
PLAN DE SITUATIE
PROPUS

SCARA:
PLANSA NR.: A3(40/291)

FORMAT:
A3(40/291)

FAZA:
PROIECT NR. 60/20
DATA:
06.04.2020

În conformitate cu legea privind organizarea proiectării în arhitectură și urbanism, proiectul este înregistrat la Direcția de Urbanism și Construcții din cadrul Consiliului Local Cluj-Napoca. Proiectul este înregistrat în Registrul Național de Proiectare în Arhitectură și Urbanism, în baza actului de înregistrare nr. 11/2019/10.04.2019. Proiectul este înregistrat în Registrul Național de Proiectare în Arhitectură și Urbanism, în baza actului de înregistrare nr. 11/2019/10.04.2019.



Sources:

Lir Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

B. SERVIȚIUL PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ADLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe

terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

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 prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

74

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(d) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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;

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

Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezi, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică;

(b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor.

Sevicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor.

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

(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

INTERZICEREA ACTIVITĂȚILOR

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice 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 10 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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, constructibilitatea 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

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 parcarea în față a unui autoturism.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va

realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m:

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălțimea la cornișă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile :

(a) 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.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

(e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

(f) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACELAȘI PARCELA

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. CIRCULAȚIA ÎN SPAȚIUL PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G., se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se

77

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.

DESTINAȚIILE 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, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) un loc 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 P.U.D.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

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 cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului

25

78

(locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

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 sochuri 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, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuirii 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. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune trebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

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 sau cele destinate activităților agricole, 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 aliniament (grădina de față), 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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de

79

80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTE MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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. COEFICIENȚI MAXIMI DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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).

27