

21/2.09.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial,
str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski

1-25p.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 484925/1/24.08.2021 conex cu nr. 286114/1/7.05.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 485067/433/24.08.2021 conex cu nr. 286226/433/7.05.2021 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 601 din 28.06.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 138 din 27.05.2020, avizul nr. 618/Z/2.08.2018 al Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski, beneficiară: S.C. CONARH DESIGN S.R.L., pe parcela cu nr. cad. 304683.

Prin PUZ se propune parcellarea terenului (6 parcele destinate locuirii și una spațiului verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă:* Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative pe parcele cu suprafața minimă de 500 mp;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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;
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament:* 2-5m față de str. Alexandru Macedonski iar în interiorul ansamblului față de suprafețele de folosință comună;
- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul la parcele se realizează din str. Alexandru Macedonski sau dinspre str. Fagului. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Ansamblul va avea accesul din drumul public cu lățimea carosabilului de minim 6 m. La interior va avea un sistem de alei carosabile organizate în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Alexandru Macedonski.

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

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: se va stabili prin PUD;
- *indicii urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Alexandru Macedonski și realizării aleii de deservire locală propuse prin P.U.Z, conform planșei 5B- „Reglementări urbanistice”

Anterior recepției construcțiilor propuse se va echipa edilitar și aduce la strat de uzură aleea de deservire locală propusă, iar spațiul verde cu acces public nelimitat (S_Va*) se va amenaja în baza unui proiect de specialitate.

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

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Regulament Local de Urbanism aferent

PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL -
strada Fagului nr. 27, Cluj-Napoca

Teritoriul ce face obiectul PUZ - "ANSAMBLU REZIDENȚIAL - strada Fagului nr. 27" e inclus, conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, în UTR Liu:

Liu* - str. Fagului

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul neomogen și neregulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare nesistematice și incomplete (cu parcele de dimensiuni diferite, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional, dacă reprezintă o insulă nestructurată și neconstruită sau dacă se urmărește organizarea unui ansamblu.

Prin Avizul de Oportunitate emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Pe una sau mai multe parcele adiacente se pot organiza ansambluri de locuit, definite ca unități urbanistice de sine stătătoare, dezvoltate printr-o investiție imobiliară unitară, realizată pe baza unor proiecte de arhitectură coordonate, cu condiția elaborării în prealabil a unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz). În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula pe ansamblul terenului aferent.

În cazul ansamblurilor, se vor institui subzone S_Va – Subzona spațiilor verzi / locuri de joacă pentru copii

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin Planuri Urbanistice Zonale acestea pot fi detaliate și adaptate particularităților contextului în ceea ce privește traseul, intersecțiile etc.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, alte obiective de utilitate publică, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde de regulă 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.

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

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

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, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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 RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ansambluri de locuit - pe una sau mai multe parcele se pot constitui ansambluri de locuit, realizate printr-o investiție imobiliară unitară, în cadrul cărora se pot amplasa mai multe locuințe individuale (unifamiliale) și / sau semicolective (familiale) cu două apartamente, în sistem izolat, cuplat sau înșiruit, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD, după caz). În acest caz indicatorii POT și CUT se vor calcula pe ansamblul terenului aferent.

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- să aibă formă regulată
- pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

În cazul ansamblurilor se admite crearea accesului spre interiorul acestora, cu condiția să fie delimitat de domeniul public prin împrejmuire și poartă de acces.

Pentru ansambluri, parcelarul se va structura spre domeniul public / stradă conform regulilor generale aferente, iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică. Teritoriul ansamblului poate fi organizat în suprafețe de folosință exclusivă și suprafețe de folosință comună și transpus în structuri cadastrale ca atare. Suprafața de teren de referință a unui imobil e suma dintre suprafața de folosință exclusivă (suprafața parcelei) și cota parte din suprafața de folosință comună.

Suprafețele minime ale parcelelor din cadrul ansamblurilor vor fi:

locuințe individuale - 350 mp

locuințe semicolective cu 2 unități locative - 500 mp

La acestea se adaugă cota parte din suprafața de folosință comună.

6. 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 2 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

În cazul ansamblurilor, regulile de aliniere generale se vor aplica spre străzi (domeniul public), iar în interior, în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la alic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile

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

Pentru ansambluri

- (e) pentru parcelele din interiorul ansamblului se vor aplica aceleași reguli ca pentru parcelele obișnuite cu mențiunea că, în locul frontului spre stradă se va lua în considerare frontul spre suprafețele de folosință comună
- (f) pe limitele laterale de parcelă se pot prevedea reguli de cuplare a clădirilor (cuplarea se poate realiza și prin intermediul construcțiilor pentru garare / parcare).

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

În cazuri cu totul speciale, atipice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

În acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,5 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 tradiționale pentru zonă.

Ansamblurile vor dispune de acces la drumurile publice cu lățimea carosabilului de maximum 6 m.

În interior vor dispune de un sistem de alei - carosabile, semicarosabile, pietonale organizat în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele / clădirile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei / ansamblului.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

minimum două locuri de parcare

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

În cazul ansamblurilor se pot organiza și pachete de parcaje / clădiri de garaje în spațiile de folosință comună.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel nertras, 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.

În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este:

Subsol (S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției. Pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii

Demisol (D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și, de regulă, prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției.

Pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii

Mansardă (M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterrane. Se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel (exclusiv balcoanele sau cursivele).

La calculul coeficientului de utilizare a terenului și a suprafețelor utile din mansarda se vor lua în calcul doar spațiile / zonele cu înălțimea liberă mai mare de 1,80 m

Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă de peste 5%, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural înainte de construire, este cea mai ridicată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele și lucarnele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieii, zidărie din cărămidă aparentă, placaje de piatră, pentru fațade, 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.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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 fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

În cazul ansamblurilor, bilanțul spațiilor verzi se va face unitar, pe totalul suprafeței acestora. Se vor organiza locuri de joacă pentru copii pe spațiul de folosință comună, cu o suprafață de minimum 5 mp / unitate locativă.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

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

dublate de garduri vii.

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

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

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

În cazul ansamblurilor, în interiorul acestora, parcelele pot fi neîmprejmuite, împrejmuite total sau parțial, funcție de conceptul urbanistic.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

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.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În cazul ansamblurilor, indicatorul POT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

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 se va calcula luând în considerare numai porțiunea cu h liber $\geq 1,80$ m.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi dezmembrată și întabulată cu destinația prevăzută în PUG înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă pentru edificare.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În cazul ansamblurilor, indicatorul CUT se va calcula global, înainte de parcelare / reparcelare și va avea ca suprafață de referință suprafața totală a acestora.

S_Va* - str. Fagului

Subzonă spații verzi - loc de joacă pentru copii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spațiu verde – loc de joacă pentru copii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un PUD.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

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.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor de folosință comună ale ansamblului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la RLU aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
- (c) mobilierul 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.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția 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

Se aplică structura cadastrală propusă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Arhitect șef, Daniel POP

af

9

LEGENDA

- Teritoriul studiat - CF nr 504983, S-B 377mp - UTR Liu
- Limita proprietate parcela
- Aliniu propus
- Aliniu existent
- Circulație propusă / zonă de lină anverșă opoziție
- Construcții existente
- Edificii
- Căi de circulație rutieră
- Serviciu cu tracor - 70,28mp
- UTR S.Va
- Acces auto / F.țional
- Cursuri / paucare

Bilanț teritorial

UTR	EXISTENT	PROIECT
Liu	3677 mp	3609 mp
S.Va	1739 mp	1739 mp
S. total	5416 mp	5348 mp

Indici urbanistici
P.O.L. - 0,3%
C.U. - 0,3

S. total: 5416 mp

UTR Liu: 3677 mp

S. total: 5348 mp

UTR S. Va: 1739 mp

S. total: 5416 mp

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - C
CLASA DE IMPORTANȚĂ - IV
ZONA SEISMICĂ - F
GRUP DE REABILITARE LA FCC - III

SC "CONARH DESIGN" SRL
str. Ghorghe Bogi nr. 22 - 24, Cluj-Napoca

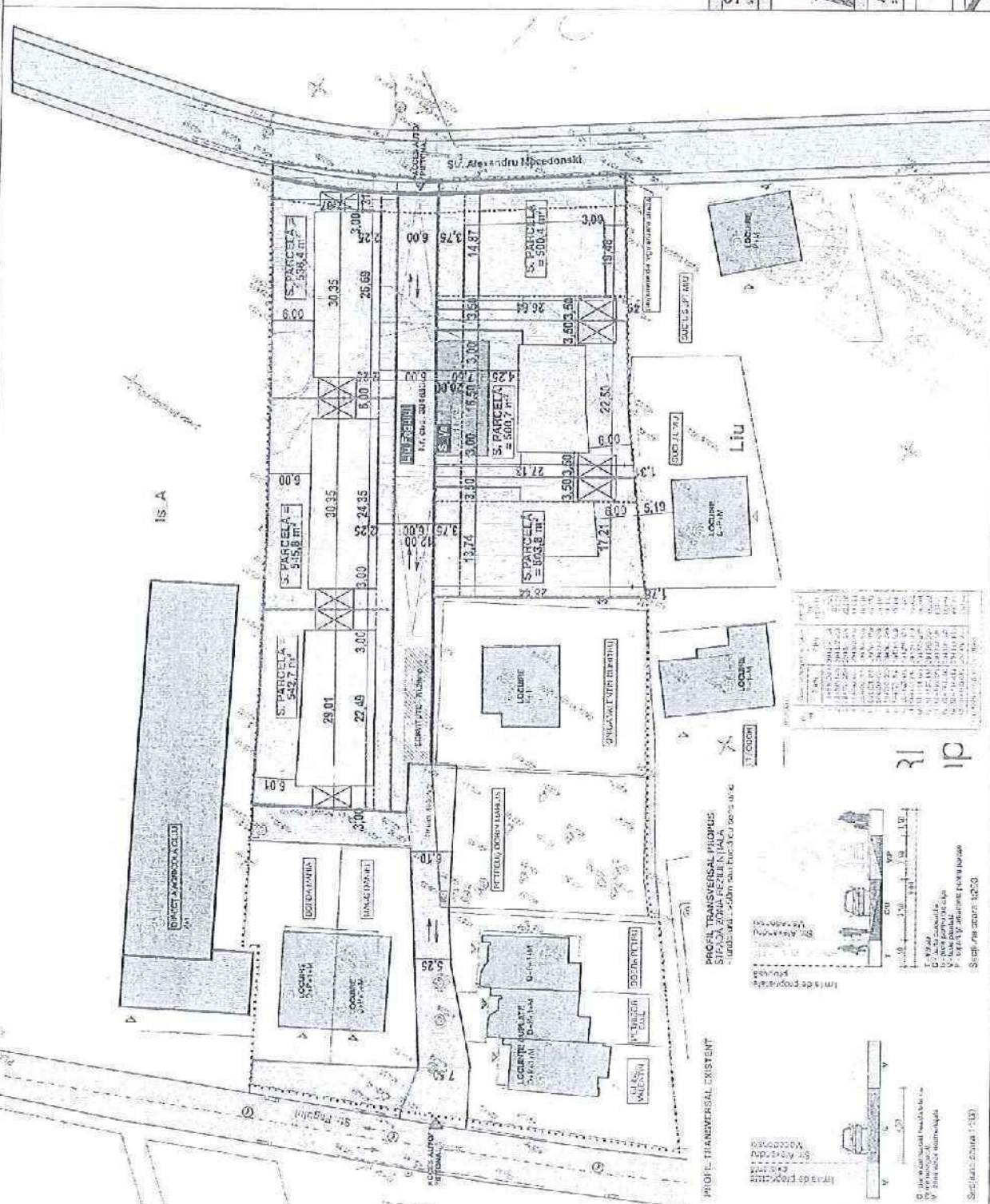
BENEFICIAR
PROIECTANT
Birou de Arhitectură și Urbanism
CLUJ-NAPoca, str. George Clamețescu nr. 3
S.C. "BAU" S.R.L. C.U.I. nr. 02276717

PROIECT
ANSAMBLU REZIDENTIAL
str. Pașcu nr. 27 - Cluj-Napoca

PROIECTANT
arh. ADRIAN BODIA
arh. RUKANDA GRIGORAS

REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. 1:500

P.L.A.N. A
data: X. 2021
ZC



10

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 484925/1/24.08.2021

conex cu nr. 286114/1/7.05.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

P.U.Z de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27- str. Alexandru Macedonski

Prin cererea nr. 437473/2020 S.C. CONARH DESIGN S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 3877 mp, este situat pe frontul vestic al străzii Alexandru Macedonski fiind delimitat de parcele cu fond construit perimetral. Adresa postală a imobilului este str. Fagului nr. 27.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în U.T.R. L 3c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi. Conform P.U.G. 2014 este încadrat în UTR Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

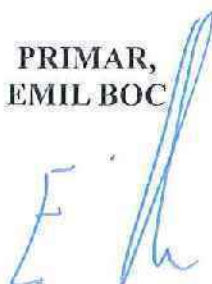
Se propune urbanizarea terenurilor cu nr Cad. 304683 și nr. CAD 4996/1, respectiv construirea unui ansamblu rezidențial, cu regim maxim de înălțime de (S)+P+F+M.

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).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27- str. Alexandru Macedonski.

PRIMAR,
EMIL BOC



Nr. 485067/433/24.08.2021

conex cu nr. 286226/433/7.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial,
str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 484925/1/24.08.2021 conex cu nr. 286114/1/7.05.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 437473/2020 S.C. CONARH DESIGN S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski.

Documentația a fost întocmită de S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. CONARH DESIGN S.R.L., pe parcela aflată în proprietate privată cu nr. cad. 304683.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3877 mp, este situat pe frontul vestic al străzii Alexandru Macedonski fiind delimitat de parcele cu fond construit perimetral. Adresa postală a imobilului este str. Fagului nr. 27.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în U.T.R. L 3c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi. Conform P.U.G. 2014 este încadrat în UTR Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin documentația urbanistică se propune dezvoltarea unui ansamblu rezidențial. Conform Legii 350/2001 acesta se poate realiza prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 601 din 28.06.2018.

Față de prevederile regulamentului P.U.G. se modifică următoarele:

- pentru zona de locuințe:

- retragerea față de aliniament este de 2-5m (față de 3-5m) și se aplică spre stradă (domeniul public), iar spre interior în conformitate cu conceptul de organizare urbanistică;
- ansamblurile dispun de acces la drumurile publice cu lățimea carosabilului de maxim 6 m;

- pentru subzona verde cu acces public nelimitat: se modifică lista utilizărilor admise.

Nu a fost solicitată instituirea unei subzone S Is deoarece la limita nordică a zonei reglementate există instituit prin P.U.G. U.T.R. Is_A.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului (6 parcele destinate construirii de locuințe și o parcelă destinată spațiului verde cu acces public nelimitat) și stabilirea de reglementări după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative (pe parcelele cu suprafață minimă de 500 mp);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

- *retragerea față de aliniament*: 2-5m față de str. Alexandru Macedonski iar în interiorul ansamblului față de suprafețele de folosință comună;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din str. Alexandru Macedonski sau dinspre str. Fagului. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Ansamblul va avea accesul din drumul public de cu lățimea carosabilului de minim 6m. La interior va avea un sistem de alei carosabile organizate în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Alexandru Macedonski.

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

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: se va stabili prin PUD;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Alexandru Macedonski și realizării aleii de deservire locală propuse prin P.U.Z, conform planșei 5B- „Reglementări urbanistice”

Anterior recepției construcțiilor propuse se va echipa edilitar și aduce la strat de uzură alea de deservire locală propusă, iar spațiul verde cu acces public nelimitat (S_Va) se va amenaja în baza unui proiect de specialitate.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 138 din 27.05.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism cu condiția ca parcelele pe care se edifică o locuință unifamilială să fie cu o suprafață de minim 350mp iar pentru locuințele familiale (cu două unități locative) minim 500mp. Acesta cerință a fost îndeplinită în documentația prezentată pentru aprobare în Consiliul local.

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. 5473 din 15.11.2017, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră 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.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificate toate părțile direct afectate, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L.nr. 153/2012.

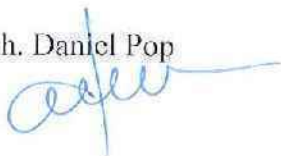
13

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 8.07.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagulului nr. 27 – str. Alexandru Macedonski, a fost supus consultării publice din 8.07.2021 până în 23.07.2021. În această perioadă a fost înregistrată o sesizare cu nr. 429229/22.07.2021 prin care se solicită clarificări privind retragerile față de proprietatea de la nr. 31F la care s-a raspuns prin adresa cu nr. 453088/4.07.2021. Nu s-a solicitat o dezbateri publică a proiectului.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagulului nr. 27 – str. Alexandru Maccdonski, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier Juridic Luiza Gogozan




Red. Iex. Arh. Adriana Borza
consilier Biroul Strategii Urbane



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



24.08.2021



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calca Moşilor nr. 3, 40C001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. CONARH DESIGN S.R.L. prin Ruxandra Grigoraş cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 57870/2020, 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. 138 din 27.05.2020

pentru: P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului – str. Arțarului

generat de imobilele cu nr. cad. 304683 nr. cad. 1996/1;

Inițiator: S.C. CONARH DESIGN S.R.L. ;

Proiectant: S.C. CONARH DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Borda;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 3877mp situat pe frontul vestic al străzii Alexandru Macedonski, delimitat de parcele cu fond construit perimetral.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional);
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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+I+M, (S)+P+I+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 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 :* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;
- *retragere min. față de aliniament :* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragere min. față de limitele laterale :* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se

af

15



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;
- *retragere min. față de limitele posterioare* : clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

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

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

- *funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: 2-5m față de str. Alexandru Macedonski iar în interiorul ansamblului față de suprafețele de folosință comună;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din str. Alexandru Macedonski sau dinspre str. Fagului. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Ansamblul va avea accesul din drumul public de cu lățimea carosabilului de minim 6m. La interior va avea un sistem de alei carosabile organizate în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Alexandru Macedonski.

U.T.R - Va* - Subzona verde - Scuaruri, grădini, pareuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: se va stabili prin PUD;
- *indicii urbanistici* : P.O.T max. = 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.11.2019 și a verificării în ședința operativă din data de 11.02.2020 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu condiția ca

af

16



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

parcelele pe care se edifică o locuință unifamilială să fie cu o suprafață de minim 350mp iar pentru locuințele familiale (cu două unități locative) minim 500mp.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Alexandru Macedonski și realizării aleii de deservire locală propuse prin P.U.Z, conform planșei SB-„Reglementări urbanistice”

Anterior recepției construcțiilor propuse se va echipa edilitar și aduce la strat de uzură alcea de deservire locală propusă, iar spațiul verde cu acces public nelimitat (S_Va) se va amenaja în baza unui proiect de specialitate.

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5473 din 15.11.2017.

ARHITECT(SEE)
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. Arh. Adriana Borza

Arhivat taxa de 13 lei conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost înmănat solicitantului și este trimis prin poștă la data de

14



Ca urmare a cererii adresate de Dragoste Dorin Vasile pentru S.C. Conarh Design S.R.L. cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 115971 din 5.03.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din 30.05.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.601.....din 28 06 2018

pentru elaborarea

P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului – str. Arțarului
generat de imobilul cu nr. cad. 304683 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este cuprins între strada Fagului (pe aliniamentul de la nr. 27- 29) și strada Arțarului. Construcțiile existente cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

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

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona de locuințe – P.O.Tmax= 35%, C.U.T max= 0,9;
- subzona verde - P.O.Tmax= 5%, C.U.T max= 0,1;

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

- spațiu verde cu acces public nelimitat (scuar, grădină);
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Fagului și strada Arțarului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele;

5. Capacitățile de transport admise

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5473 din 15.11.2017

-studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, 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. 5473 din 15.11.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan



Red. 3ex.inspector Adina Birjac



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr.din

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

P.U.Z. - dezvoltare ansamblu rezidențial – str. Fagului - str. Arțarului
Nr. 303568/26.06.2020
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. CONARH DESIGN S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 57870/31.01.2020

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. - dezvoltare ansamblu rezidențial – str. Fagului - str. Arțarului

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

- **Certificat de urbanism nr. 5473/15.11.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 601/28.06.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 138/27.05.2020**

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. 57870/31.01.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.08.2019

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 următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

20

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterca publică la sediul Primăriei, în datele de 18.12.2018, 14.06.2019 și 22.11.2019

Anunțul cu privire la dezbaterca publică 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 25.06.2018

Dezbaterca publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 14.06.2019 - ora 8:30 și 22.11.2019 - ora 11.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 14.06.2019 - ora 8:30 și 22.11.2019 - ora 11.

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

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

Au fost notificați :

- Direcția pentru Agricultură a Județului Cluj, Unitatea Fitosanitară – str. Fagului nr. 17
- Dobra Maria –
- Mago Daniel –
- Ghișe Valentin
- Petrișor Emil –
- Dobra Petru – s
- Petreuş Dorin Marius – s
- Oniga Valentin Dumitru
- Corcheş Teodor
- Suciu Liviu – st
- Suciu Septimiu Alexandru -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces ;

Dezbaterca publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 14.06.2019 - ora 8:30 și 22.11.2019 - ora 11.

La dezbaterca din 18.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Borda.

Din partea publicului s-au prezentat un vecin care atrage atenția asupra densității locuirii

La dezbaterca din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Borda.

Din partea publicului s-au prezentat doi vecini de pe str. Fagului nr. 31D și 31F care sesizează următoarele :

- cartierul nostru nu are nicio construcție cuplată, sunt doar case individuale
- cele 14 case înșiruite sunt prea mult

21

- se creează o aglomerare urbană
- 200m² aferenți unei case este prea puțin, nici unul dintre noi nu are mai sub 500m²

La dezbateră din 22.11.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarii lucrării și proiectantul – arh. Adrian Borda.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- dl. Septimiu Suci :
 - locuințele semicolective au fost înlocuite cu locuințe individuale, însă are temerea că vor fi tot locuințe semicolective
 - dorește ca locuințele propuse să fie de tip individual cum este construit în zonă
 - majoritatea caselor sunt individuale cu parcele de peste 500m²
 - traficul pe str. Fagului este foarte mare
- dl. Moga Daniel :
 - dorește să se construiască locuințe individuale pentru a nu aduce trafic suplimentar în zonă
 - păstrarea regimului de înălțime
 - se interesează de drumul de acces și dacă va avea sens unic
 - au acces la str. Fagului și nu doresc să trecă prin fața lor 50 de mașini
- dl. Dobra Petru :
 - se va aglomera zona

Prin adresa cu nr. 527974/06.11.2018, dl. Suci Septimiu Alexandru cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

- proiectul distruge o zonă verde, pierzând
 terenul multă pământ.
 - proiectul creează o aglomerare urbană
 - casele vecine sunt S+P+V. Proiectul
 vrea case multiple cu regim de înălțime
 mai mare.

Cu mulțumiri,

Data: 06.11.2018

Semnătura:

Notă: Proiectul nu se aduce în
 calculația de locuințe din zona. Toate

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

casele sunt locuințe individuale,
 iar acest P.U.Z. prevede locuințe colective

Prin adresa cu nr. 532833/08.11.2018, dl. Corcheș Teodor cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

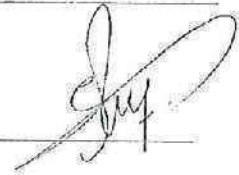
PUZ-ul întreprins prevede locuințe colective,
iar casele din zonă sunt locuințe individuale.

Proiectul prevede o aglomerare de locuințe frante mari
care va deranja vecinii. Actualmente pe terenul respectiv
este o livadă și nu sursă de aer cu stăreala ei.

Cu mulțumiri,

Data: 9.11.2018

Semnătura:



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

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

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Sucișu Septimiu Alexandru cu domiciliul în
cu nr. 527974/06.11.2018, proiectantul lucrării - arh. Adrian Borza, precizează următoarele:

Proiectul distruge o zonă verde, presupune tăierea multor pomi.

Terenul e încadrat în PUG în UTR Liu, nu ca zonă verde.

Pe teren există un număr de pomi fructiferi tineri, cu diametrul mai mic de 20 cm. O parte vor fi într-adevăr tăiați, anume aceia care împiedică realizarea construcțiilor (se află sub amprenta sau în imediata vecinătate a acestora). ceilalți vor fi, în mod firesc, păstrați, ca elemente importante în asigurarea calității și confortului spațiului rezidențial, care trebuie să păstreze un pregnant caracter verde. Nu se pune problema defrișării sistematice a terenului. Se va aplica cu strictețe prevederea RLU aferentă UTR Liu "Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor." Se asigură procentul de spațiu verde prevăzut în Regulament.

Proiectul crează o aglomerare urbană.

Proiectul asigură densitatea prevăzută în RLU. E firesc procesul de finalizare a edificării zonelor urbane aflate azi în curs de constituire. Inclusiv din punct de vedere economic, prin utilizarea terenurilor în prezent libere de construcții, se va eficientiza utilizarea infrastructurilor urbane.

Totodată, procesul va avea drept consecință reducerea fenomenului de dispersie urbană și vor crește atât atractivitatea zonei cât și nivelul de finisare urbană.

Casele vecine sunt S+P+M. Proiectul vrea case multiple cu un regim de înălțime mai mare.

Ansamblul respectă prevederile UTR Liu, integrându-se în profilul spațial al zonei, formând o unitate coerentă, compatibilă cu vecinătățile și care în același timp completează cadrul urban. Configurarea unităților locative este în concordanță cu tipologia specifică zonei, cu clădiri retrase din aliniament și respectă retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Regimul de înălțime propus este de asemenea cel prevăzut în UTR Liu.

În imediata vecinătate există numeroase imobile cu regim de înălțime S+P+1+M, dispuse în regim izolat, cuplat sau înșiruit. În fapt, chiar unul din cei ce au formulat observații, vecin direct, dispune de o locuință organizată pe trei nivele.

Proiectul nu se încadrează în categoria de locuințe din zonă. Toate casele sunt locuințe individuale iar acest PUZ prevede locuințe colective.

PUZ prevede locuințe individuale și semicolective cu maximum două unități locative, conform RLU aferent UTR Liu, în nici un caz locuințe colective.

23

În fapt, locuințele propuse sunt de regulă individuale, cu excepția situațiilor în care configurația / panta terenului favorizează organizarea, în plus, a unei unități locative secundare, de dimensiuni reduse, cu acces separat dar legate funcțional de locuința principală, în principiu clădirea putând astfel adăposti o familie extinsă (mai multe generații - părinți, copii).

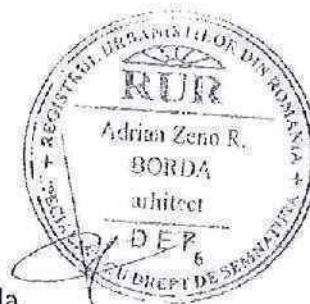
Ca răspuns la sesizarea d-lui. Corcheș Teodor cu domiciliul în _____, cu nr. 532833/08.11.2018, proiectantul lucrării - arh. Adrian Borza, precizează următoarele :

PUZ-ul învecinat prevede locuințe colective iar casele din zonă sunt locuințe individuale. Proiectul prevede o aglomerare de locuințe foarte mare care va deranja vecinii. Actualmente pe terenul respectiv este o livadă și nu suntem de acord cu tăierea ei.

La fiecare din aceste obiecții s-a răspuns pe larg mai sus. În plus, afirmația că terenul e în prezent o livadă e exagerată - prin simpla existență a unor pomi fructiferi într-o curte aceasta nu devine o livadă. E specifică, de altfel, prezența pomilor fructiferi în curțile caselor și proiectul prevede conservarea acestei specificități.

De fapt, casele celor doi vecini care au formulat observații s-au construit în exact aceleași condiții, în curți cu pomi fructiferi (care, din păcate, cel puțin într-unul din cazuri, au fost tăiați... - a se vedea Planul de Incadrare al PUZ, cu imaginea din satelit)

Redactat,



Arh. Adrian Borza

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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 535715/433/09.11.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 594305/12.12.2018 răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parclă prin adresele cu nr. : 598080/433/14.12.2018 și 598086/433/14.12.2018.

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

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

Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan



24

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 476046/101/18.08.2021

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului nr. 27 - str. Alexandru Macedonski* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 8- 23 iulie 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 8 iulie 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

Semnăt digital
de Iulia-Maria
Persa
Data: 2021.08.18
11:18:22 +03:00'

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN
VASILE-
CALIN
Semnat digital de
CIOBAN VASILE-
CALIN
Data: 2021.08.18
11:11:08 +03:00'

25