

19/8.02.2022

1-45 pag.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -dezvoltare zonă rezidențială
str. Aurel Gurghianu

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 61464/1/31.01.2022 conex cu nr. 682326/1/7.12.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 61551/433/31.01.2022 conex cu nr. 682346/433/7.12.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu, beneficiar: Boariu Mihai Tudor pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 145 din 3.06.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 185 din 23.11.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu, beneficiar: Boariu Mihai Tudor, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

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

- U.T.R. Lic_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

-regimul de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (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 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m ;

-indici urbanistici:

P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuire;

P.O.T maxim = 25%, C.U.T maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ;

-retragerea față de aliniament: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de aleea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6 m pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

-retragerea față de limitele laterale: minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile se vor retrage minim 3 m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca

înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-*retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații și accese*: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din Regulament PUG aferent UTR Uli/c;

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

- U.T.R. Lic_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție

-*funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

-*caracteristicile parcelelor*: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă se poate dispune o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații : (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

-*retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

-*retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m;

-*retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații și accese*: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje : locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate – două locuri de parcare, alte activități – conform Anexei 2 din PUG.

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

- U.T.R. Lic_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

-*funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși (S)D/+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp ;

-*retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m), 3 m față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m);

-*retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;

-*retragerea față de limita posterioară*: H/2, dar nu mai puțin de 9 m;

-*circulații și accese*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre.

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție

minimă de 75 % în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) se va calcula conform Anexei 2 din PUG;

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

- U.T.R. S_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă* : $H = \max. 12 \text{ m}, (S)/D+P+2E$;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9;

- *retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;

- *retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

- U.T.R. S_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

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

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

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

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

- U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.

-*indicatori urbanistici* : P.O.T = 1%, CUT = 0,01;

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

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

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Gurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent P.U.Z, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe

parcele, se vor realiza lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin 3 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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

Planșa 03 - Plan „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 actualizata pentru PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI APA-CANAL, CURENT, GAZ Amplasament: Cluj-Napoca, str. Aurel Gurghianu, jud. Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. Acesta explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau :

1. documentația nr. 432962/2014 Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, întocmit de Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, SC Bogart Construct SRL si SC Planwerk SRL aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/2014;
2. studiul de oportunitate, aprobat de catre C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 470/31.05.2018, in vederea elaborarii P.U.Z.;
3. Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
4. Ghidul privind metodologia de intocmire a documentatiei de urbanism PUZ-GM-010-2000.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în Cluj-Napoca, pe strada Aurel Gurghianu, pentru terenurile cu nr. nr. cad.: 280073, 281357, 281358, 276391, 270795, 335375, 281360., Cluj-Napoca, jud. Cluj.

nr. cad / topo	Suprafata acte [mp.]	Suprafata masurata [mp.]	UTR existent
281357	3526	3367	Uli/c
280073	3000	2513	Uli/c
281358	6673	6634	Uli/c, Ve
270795	1019	1019	Uli/c
276391	1151	1151	Uli/c
281360 drum	370	372	Uli/c
335375 drum	214	214	Uli/c
TOTAL	15953	15270	



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Terenuri agricole din intravilan

Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Pe teritoriul zonei studiate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor:

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
 - (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
 - (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

al

2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

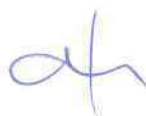
(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.



2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) Se vor aplica reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament
- (3) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, 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, cf. prezentului regulament.

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliile județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Regulamentul general al P.U.G.

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor asigura spații verzi și plantate atât cu rol de protecție și de delimitare a funcțiunilor, cât și cu rol decorativ și de îmbunătățirea calitatii vieții (umbra, aer curat).

Împrejurii

Împrejmuirea parcelelor se va realiza respectând prevederile din regulamentele aferente fiecărei unitati și subunitati funcționale.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii :

- Împrejurii opace necesare pentru protecția față de intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, unde este cazul;
- Împrejurii transparente;
- delimitari prin amenajari urbane cu alei, borduri și vegetație, fără împrejmuire propriu-zisă.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Li/c_a – subzona de Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

Li/c_b – subzona de Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative/construcție;

Li/c_c – subzona de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

S_Is – Subzona institutii și servicii publice;

S_Va – Subzona verde - parc cu acces public nelimitat;


Ve – Zona verde de protecție, care este parțial drum.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Reparcelarea terenurilor

Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.



REGULAMENT PUZ – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR/SUBZONELOR FUNCTIONALE**UTR Li/c_a - subzona locuintelor cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban****SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora (*garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine*)

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative și anexele acestora (*garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine*)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

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

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

3. UTILITĂȚI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă (str. Aurel Ghurhianu) sau alea rezidențiala propusă;
- (b) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele dispuse în regim de construire cuplat și mai mare sau egală cu 500 mp pentru locuințele dispuse în regim de construire izolate;
- (c) suprafața parcelei trebuie sa fie mai mare sau egală cu 500 mp în cazul realizarii unei locuințe semicolective, cu doua apartamente (alipite sau suprapuse)
- (d) să aibă acces de minim 3 m asigurat din stradă sau alea rezidențială propusă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage 3,5 m față de str. Aurel Ghurghianu și minim 3,5m față de alea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6m pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

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

Clădirile se vor retrage cu minim 3m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03- Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile se vor retrage minim 3m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 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;
- toate construcțiile de pe parcela în înteles 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;
- în cazul construirii pe limita laterala de proprietate (locuințe cuplate), adancimea calcanului nu va depasi 25 m din aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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



Accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lăţime) şi din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil;

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din Regulament PUG aferent UTR Uli/c;

Necesarul de parcaje (În conformitate cu prevederile Art.9 din RLU aferent UTR ULi/c)

Locuinţe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

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

Locuinţe semicolective: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcţiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

Alte activităţi: conform Anexei 2

9. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălţime nu poate depăşi una din următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m ;

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei.

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în una, două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri 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 ocupanţilor 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.

11. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

12. 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 înmbrăcăminte 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 40% 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.

13. ÎMPREJMUIRI

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

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.

SECTIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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

POT 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.

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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

CUT 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).



UTR **Li/c_b** - subzona Locuințelor colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative/construcție

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative.

Pe o parcelă se poate amplasa o locuință colectivă mică cu maxim 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici (fiecare incluzând maxim 6 unități locative), dacă parcela respectă condiționările detaliate la Art.4.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la regulamentul PUG, 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;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, 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;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială din cadrul UTR **Li_b** vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la strada Aurel Ghurghianu
- suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă se poate dispune o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100mp/unitate locativă).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 3,5 m de la strada Aurel Gurghianu.

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

Clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate și cu înălțimea clădirii măsurată la cornisa sau aticul ultimului nivel neretras, dar cu nu mai puțin decât 6 m față de limita posterioară de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, distanța minimă dintre acestea va fi de 9 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor.

Necesar de parcaje :

- locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locative
- servicii de proximitate – două locuri de parcare
- alte activități – conform Anexei 2 din PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii.

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații : (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambulul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor 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, patru sau o apă, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Acoperișurile pot fi tip terasa. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu

dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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 destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

În situația amplasării pe o parcelă a unui grup de locuințe colective mici, punctul gospodăresc va fi de tip îngropat, pe patru fracții.

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 alinament (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.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea la strada nu este obligatorie.

Împrejmuirea spre spațiul public va fi realizată prin socluri opace cu înălțimi necesare pentru preluarea diferențelor de nivel a terenului și vegetație decorativă.

Se vor realiza împrejurimi laterale și posterioare în cazul în care pe aceste laturi parcela se învecinează cu parcele pe care se afla locuințe unifamiliale sau cuplate. În aceste cazuri împrejurimile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic dublat cu gard viu. Înălțimea maximă a împrejurimilor laterale și posterioare va fi de 2,2 m.

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

Se poate admite montarea de bariere auto pentru accesul în incintă (acces pe parcelă)

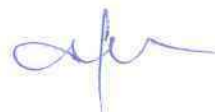
SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9



UTR Li/c_C – subzona de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni.

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare: comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

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

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2500 mp;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage la 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m) și 3 m față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m);

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de 9 m.



7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele auto in incinta (subzona Li/c_c) se realizeaza din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu si Miko Imre.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) se va calcula conform Anexei 2 din PUG;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de inaltime admis este de patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși (S)/D+P+3E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor 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.

Acoperisurile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structura ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, pe patru fracții, accesibil din spațiul public, de preferință platforma îngropată.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare selective a deșeurilor (pe 4 fractii) comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (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 interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public nu se vor face împrejmuiri, eventual un soclu opac cu înălțimea 60-80 cm și garduri vii din vegetație decorativă care permite vizibilitatea în ambele direcții. Nu se vor realiza împrejmuiri spre spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat – parcuri sau spre servicii și instituții publice, în afara de cele destinate funcției de învățământ. Dacă este posibil, delimitarea parcelei față de spațiul public se va realiza doar prin amenajări urbane cu borduri și vegetație decorativă.

Se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare în cazul în care pe aceste laturi parcela se învecinează cu parcele pe care se afla locuințe colective mici (*o singură clădire pe parcela, nu și în cazul unui grup de clădiri de locuințe colective mici*), locuințe unifamiliale sau cuplate. În aceste cazuri împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic dublat cu gard viu. Înălțimea maximă a împrejmuirilor laterale și posterioare va fi de 2,2 m.

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

Se interzice realizarea gardurilor între clădirile pe aceeași parcelă.

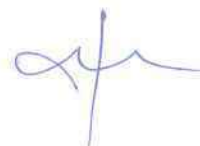
SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile de locuit cu maximum S/D+P+3 care cuprind la parter alte funcțiuni:
POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile de locuit cu maximum S/D+P+3 care cuprind la parter alte funcțiuni:
CUT maxim = 1,1



S_{Is} - Subzona institutii si servicii publice și de interes public

SECTIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Terenuri dedicate instituțiilor de interes public, rezervate prin P.U.Z. elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a caracterului arhitectural.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

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

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3.UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECTIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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 de mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

5.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu (regularizată la ampriza de 12m)

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

Imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu distanță minimă de 3 m și H clădire, dar nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară.

7.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Aurel Gurghianu;

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12 m, respectiv S/D+P+2.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurire, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre spațiul public va fi realizată doar prin socluri opace cu înalțimi necesare pentru preluarea diferențelor de nivel a terenului și vegetație decorativă. Același tratament se va folosi și spre spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri. Dacă este posibil, delimitarea parcelei față de spațiul public se va realiza doar prin amejajari urbane cu borduri și vegetație decorativă.

În cazul instituțiilor de învățământ, unde împrejmuirea este necesară, împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, din grăj metalic sau într-un sistem

similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. Maxim = 0.9



S_Va - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

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 deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran, 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 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform plansei Reglementari urbanistice- zonificare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

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

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la spațiile verzi cu acces public nelimitat (UTR S_Va) se realizează din str. Aurel Gurghianu și alei rezidențiale propuse prin PUZ. Pentru aleile pietonale din interiorul subzonelor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul



12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică și surse de iluminat pentru parc/gradina/scurar. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejmuiuri.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0



Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) circulații auto existente;

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Tronsonul strazii Miko Imre încadrat în UTR Ve, poate fi modernizat/largit în vederea asigurării fluentei circulației.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.



12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

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

Nu se vor realiza împrejmuiri

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,01



af

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 61464/1/31.01.2022

conex cu nr. 682326/1/7.12.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

Planul Urbanistic Zonal dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu

Prin cererea nr. 366866/433/2021, Boariu Mihai Tudor solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarilor: Boariu Mihai Tudor, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea nordică de parcelele de pe str. Aurel Gurghianu nr. 31, de strada Miko Imre în partea de est, limită U.T.R. Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud.

PUZ-ul propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv: opt parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime, două parcele destinate construirii de locuințe colective mici, o parcelă destinată construirii de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter, o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public, două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

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).

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

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

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu.

PRIMAR

Emil Boc

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială
str. Aurel Gurghianu

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 61464/1/31.01.2022 conex cu nr. 682326/1/7.12.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 366866/433/2021, Boariu Mihai Tudor solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului: Boariu Mihai Tudor, Olariu Andrei Iulian, Roșu Ioan-Alexandru, Fodoca Ramona, Vreme Ioan și Vreme Corina Monica, pentru un teren în suprafață măsurată de 15.270 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea nordică de parcelele de pe str. Aurel Gurghianu nr. 31, de strada Miko Imre în partea de est, limită U.T.R. Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Miko Imre (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1497*) și strada Iuliu Merca (*stradă aflată în proprietatea privată, inițiatorul P.U.Z. deținând cotă parte din drum cf. CF nr. 335374 și CF nr. 319935*)

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în UTR ULic - *Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*, parțial în UTR Ve - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 145 din 3.06.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

P.U.Z-ul propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv:

- opt parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime (UTR Lic_a)
- două parcele destinate construirii de locuințe colective mici (UTR Lic_b)
- o parcelă (de colț) destinată construirii de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (UTR Lic_c)
- o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is)
- două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va)
- imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse

Având în vedere fondul construit existent în zonă, pentru parcela de colț, cu deschidere la str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre (subzona Lic_c), s-a reglementat un regim de înălțime cu un nivel peste cel admis în UTR Uli/c, respectiv (S)D+P+3E, regim de înălțime similar cu al construcțiilor existente învecinate, de pe str. Aurel Gurghianu nr. 29 (S/D+P+3E), str. Grigore Moisil nr. 12 (D+P+2E+R).

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață (măsurată) de 15.270 mp și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- U.T.R. Lic_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

-regimul de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (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 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m ;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuințe;

P.O.T maxim = 25%, C.U.T maxim = 0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ

-retragerea față de aliniament: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu și minim 3,5 m față de alea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6 m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-retragerea față de limitele laterale: minim 3 m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile se vor retrage minim 3 m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-retragerea față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din alea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

-staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din Regulament PUG aferent UTR Uli/c;

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

- U.T.R. Lic_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție

-funcțiunea predominantă: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

-caracteristicile parcelelor: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600 mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă se poate dispune o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100 mp/unitate locativă).

-regimul de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații : (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

-retragerea față de aliniament: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

-retragerea față de limitele laterale: minim 3 m;

-retragerea față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

-staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje : locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate – două locuri de parcare, alte activități – conform Anexei 2 din PUG.

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

- U.T.R. Lic_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși (S)/D+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp ;
- *retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m), 3 m față de str. Miko Imre;
- *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: H/2, dar nu mai puțin de 9 m;
- *circulații și accese*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces carosabil max. 6 m lățime;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dipuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) se va calcula conform Anexei 2 din PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

- U.T.R. S_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă* : H = max. 12 m, (S)/D+P+2E;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9;
- *retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;
- *retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subteranc/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

- U.T.R. S_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *indicatori urbanistici*: - P.O.T.= 0%, C.U.T.= 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

- U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo , circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.
- *indicatori urbanistici* : P.O.T = 1%, C.U.T = 0,01;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 185 din 23.11.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 463299/2021.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12 m a străzii Aurel Gurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarilor, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se vor realiza lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Gurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin 3 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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. 3455/8.08.2019, prelungit conform prevederilor Legii nr. 55/2020, 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.

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 notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.) 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.

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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 8.12.2021, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Aurel Gurghianu, a fost supus consultării publice din 8.12.2021 până în 22.12.2021. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă rezidențială str. Aurel Gurghianu poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. Consilier Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

31.01.2022.



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.visitelujnapoca.ro

Aprobat
Primar,

EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **BOARIU MIHAI TUDOR**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 84363/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 21.02.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 116 din 3.06.2020

pentru elaborarea

P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu

generat de imobilele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat în partea de nord de parcelele de pe str. Aurel Ghiurghianu nr.31, limită UTR Ve în partea de est, limită UTR Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud. De asemenea se va reglementa accesul până la amplasament din Calea Turzii – str. Miko Imre. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora vor fi integrate în PUZ ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin 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 și U.T.R. ULi/c- Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime- individuale și colective mici.
- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și colective), locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni, spații verzi cu acces public nelimitat, servicii de interes public;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- 3.1. zona rezidențială
 - subzona de locuințe individuale : P.O.T max = 35% , C.U.T max= 0,9;
 - subzona de locuințe colective mici : P.O.T max = 35% , C.U.T max= 0,9;
 - subzona de locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni: P.O.T max = 40% , C.U.T max = 1,1
- 3.2 subzona verde: P.O.T max = 5% , C.U.T max= 0,1;
- 3.3. subzona de servicii de interes public: P.O.T max = 35% , C.U.T max= 0,9;

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

- servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc) locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din Calea Turzii pe străzi de deservire locală;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- circulațiile reglementate prin P.U.Z., ce deserveșc zona rezidențială, vor fi echipate edilitar și realizate de investitori la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele;
- emiteria autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior emiterii autorizației de construire pentru modernizarea (asfaltarea) străzii Miko Imre, de la Calea Turzii până la strada Aurel Gurghianu.

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;
- str. Miko Imre (tronsonul de la Calea Turzii până la str. Aurel Ghiurghianu) va fi reglementată la ampriză de 9m;
- str. Aurel Ghurghianu va fi reglementată la ampriză de 12m.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3455 din 08.08.2019.
- studii fundamentare:
 - studiu de trafic aprobat de Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale, cu aviz favorabil prealabil (având în vedere Hotărârea nr.16153/09.01.2020)
 - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3455 din 08.08.2019 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 Ordinul nr.233/2016.

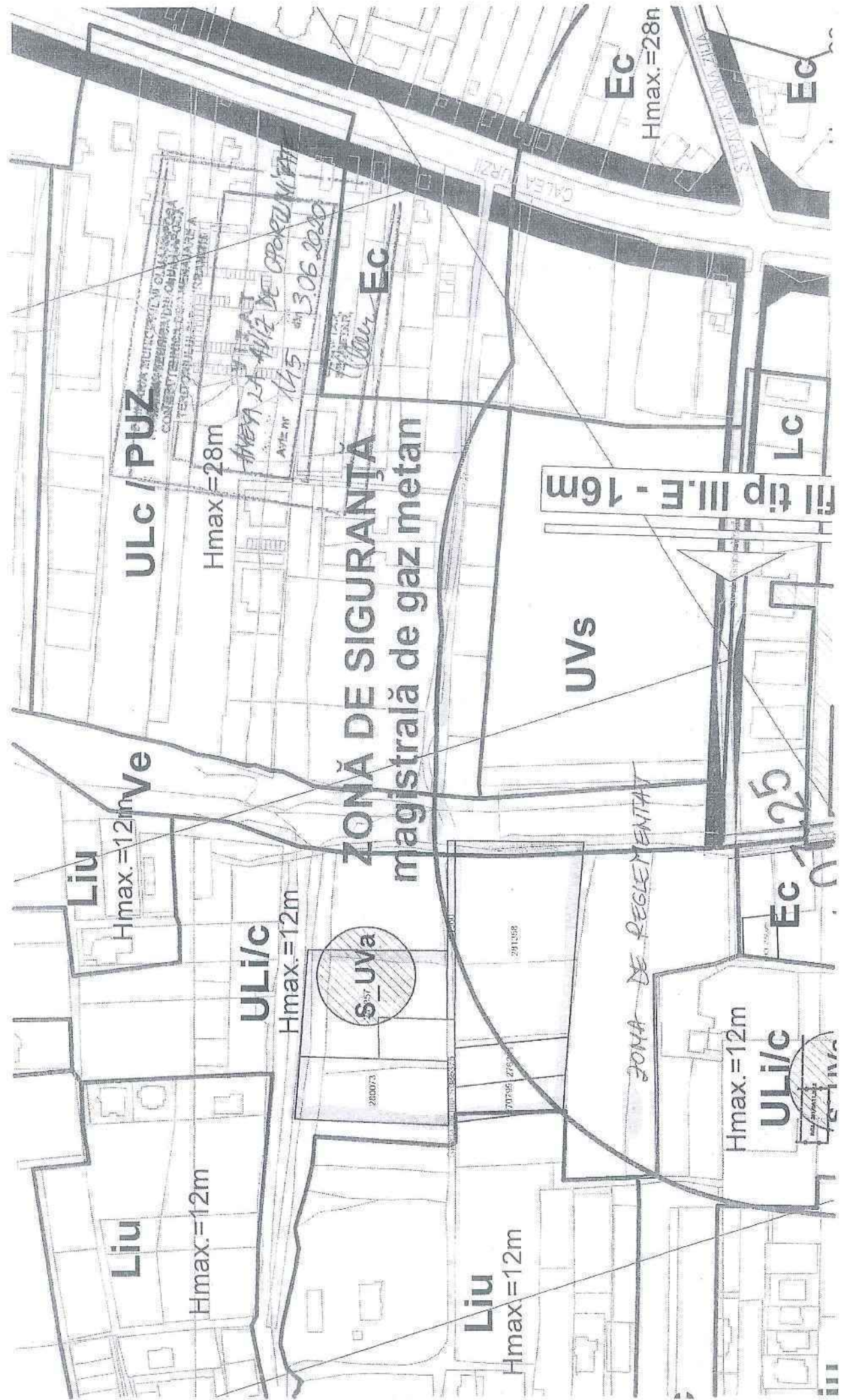
Emiteria Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Șef consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4643553 din 06.07.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.07.20



ULC / PUZ

Hmax = 28m

AVIA LA AVIZ DE OPERUNTAT
1/15 din 3.06.2010

ZONĂ DE SIGURANȚĂ
magistrală de gaz metan

Fi tip III.F - 16m

UVC

EC
 Hmax. = 28n

Lc

Liu
 Hmax. = 12m

ULi/c

Hmax. = 12m

S_{st} Uva

ZONA DE REGLEMENTAT

EC - 25

Liu

Hmax. = 12m

Liu

Hmax. = 12m

Hmax. = 12m

ULi/c

1:1000



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Boariu Mihai-Tudor cu domiciliu în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 372384/433 din 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. 185 din 23.11.2021

pentru P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu generat de imobilele cu nr. cad. 280073, nr. cad. 281357, nr. cad. 335375, nr. cad. 281360, nr. cad. 270795, nr. cad. 276391, nr. cad. 281358

Inițiator: Boariu Mihai Tudor

Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian T. Ilie

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z, în suprafață de 15.270mp, este delimitat în partea nordică de parcelele de pe str. Aurel Gurghianu nr. 31, de strada Miko Imre în partea de est, limită U.T.R. Liu în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud.

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

UTR ULic - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

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

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

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

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

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

-*retragere față de limitele laterale*: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

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

UTR *Ve* - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*funcțiune predominantă*: spații verzi- plantații înalte medii și joase.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

-*indici urbanistici*: P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01;

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

Prin PUZ se propune parcelarea unui teren în suprafață (măsurată) de 15.270mp și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- U.T.R. Lic_a – subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (cu maxim două unități locative) și anexele acestora;

-*regimul de construire*: izolat sau cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (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 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m ;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp pentru locuințe

P.O.T maxim=25%, CUT maxim=0,5 ADC/mp pentru instituții educație/învățământ

-*retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Ghurhianu și minim 3,5m față de aleea rezidențială propusă. Garajele se vor retrage cu o distanță minimă de 6m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea față de limitele laterale*: minim 3m în cazul regimului de construire izolat. Se admite construirea în regim de construire cuplat, conform planșei 03- Reglementări urbanistice. În acest caz, clădirile se vor retrage minim 3m de la latura opusă celei ce include un calcan. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-*retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații și accese*: din str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12 m lățime) și din aleea de interes local propusă prin P.U.Z. (7,5 m ampriză, cu loc de întoarcere). Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din Regulament PUG aferent UTR Uli/c;

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

- U.T.R. Lic_b – subzonă de locuințe colective mici, cu maxim șase unități locative/construcție

-*funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative/construcție;

-*caracteristicile parcelelor*: suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 100 mp/unitatea locativă, respectiv minim 600mp pentru un imobil de locuințe colective mici. Pe o parcelă se poate dispune o construcție cu 6 unități locative sau un grup de locuințe colective mici, cu 6 unități locative/construcție, dacă se respectă regula privind suprafața minimă a parcelei (100mp/unitate locativă).

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă).

Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații : (S)+P+1+M/R, D+P+1+M/R, S+P+2, D+P+2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

-*retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu;

-*retragerea față de limitele laterale*: minim 3m;

-*retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații și accese*: accesul se realizează din str. Aurel Gurghianu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsolul sau demisolul construcțiilor. Necesari de parcaje : locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, servicii de proximitate – două locuri de parcare, alte activități – conform Anexei 2 din PUG.

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

U.T.R. Lic_c – subzonă de locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni

-*funcțiunea predominantă*: locuințe colective care cuprind la parter alte funcțiuni (funcțiuni terțiare);

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane (parter și trei etaje). Suplimentar este admis un demisol, ce va fi destinat exclusiv garajelor sau altor funcțiuni, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși (S)D/+P+3E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,1 ADC/mp ;

-*retragerea față de aliniament*: 3,5 m față de str. Aurel Gurghianu (regularizată la ampriză de 12m), 3 m față de str. Miko Imre (regularizată la ampriză de 12 m);

-*retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;

-*retragerea față de limita posterioară*: H/2, dar nu mai puțin de 9 m;

-*circulații și accese*: accese auto din str. Miko Imre și accese pietonale din str. Aurel Gurghianu și str. Miko Imre;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul clădirii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje (auto și velo) se va calcula conform Anexei 2 din PUG;

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

- U.T.R. S_Is – subzona instituții și servicii publice și de interes public

-*funcțiune predominantă*: administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă* : H = max. 12 m, (S)/D+P+2E;

-*indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9;

-*retragere față de aliniament* : minim 3,5 m față de strada Aurel Gurghianu;

-*retragerea față de limita laterală* : min. 3 m;

-*retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Aurel Gurghianu;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet;

- U.T.R. S_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

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

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

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

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

- U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, circulații auto existente, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate și modernizate, în funcție de necesitățile actuale.

- *indicatori urbanistici* : P.O.T = 1%, CUT = 0,01;

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.02.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 12m a străzii Aurel Ghurghianu și a străzii Miko Imre, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”. Străzile vor fi echipate edilitar complet, iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit. Anterior recepției construcțiilor propuse, se vor amenaja trotuarele (inclusiv cu stâlpi pentru iluminat stradal), fâșiile verzi plantate și locurile de staționare pentru vizitatori.

Aleea rezidențială propusă (cu ampriză de 7,5m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură (asfalt/dalaj), anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Prin grija și cheltuiala beneficiarului, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se vor realiza lucrări de întreținere, respectiv realizarea unui covor asfaltic în ampriza existentă a străzii Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la intersecția cu str. Aurel Ghurghianu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat propuse (UTR S_Va) vor fi amenajate în baza unor proiecte de specialitate, anterior recepției imobilelor de locuințe colective. Pe fiecare din cele două spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, vor fi plantați cel puțin 3 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

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. 3455 din 3.08.2019. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 56/26.05.2021. Prezentul aviz preia condițiile impuse prin Avizul Siguranța circulației nr.463299/466/12.08.2021.

ARHITECT ȘEF

DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5573720 din 2021

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

P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu
Nr. 366866/17.06.2021
(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** : BOARIU MIHAI-TUDOR
- **Proiectant** : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 372384/04.08.2020

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 zonă rezidențială – str. Aurel Gurghianu

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

- **Certificat de urbanism nr. 3455/08.08.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 145/03.06.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 185/23.11.2021**

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. 372384/04.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 19.07.2016, 15.05.2017 și 21.02.2020

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

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 08.09.2017, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.02.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Loquiere\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 03.02.2020

Dezbaterile lucrării s-au realizat la sediul Primăriei în data de 08.09.2017 - ora 10 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 16.02.2021 - ora 15.

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 atât la sediul Primăriei în data de 08.09.2017 - ora 10, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 16.02.2021 - ora 15.

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

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

Au fost notificați :

- Bâlc Bogdan – st
- Blaga Septimiu –
- Boarcă Maria – s
- Buzgariu Diana –
- Dan Robert Andrei –
- Dan Raluca –
- Dan Răzvan –
- Dezmirean Aurel -
- Dezmirean Iulia –
- Dezmirean Loredana
- Florian Ovidiu –
- Jiga Olivia Despina –
- Sasu Maria Floare și Sasu Cristian –
- Societatea Licurici Impex – str. Aurel Gurghianu nr. 31
- Asociația de Proprietari –
- Asociația de Proprietari –
- Morariu Radu –
- Nicoară Stanca -
- Vigh Nicoară Petra –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 08.09.2017 - ora 10 și 16.02.2021 - ora 15.

La dezbaterile din 08.09.2017 și 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul - arh. Adrian Ilie
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 60576 /101/31.01.2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind PUZ - dezvoltare zonă rezidențială - str. Aurel Gurghianu s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 8-22 decembrie 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 decembrie 2021, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN
VASILE-
CALIN

Semnat digital de
CIOBAN VASILE-
CALIN
Data: 2022.01.31
11:46:59 +02'00'