

1-37 prog.

20/5.05.2022

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -de urbanizare
str. Dionisie Roman

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

Reținând Referatul de aprobare nr. 466168/1/21.04.2022 conex cu nr. 71829/1/4.02.2022 al
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 466400/433/21.04.2022 conex cu nr. 71990 /04.02.2022 al
Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului
Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Dionisie Roman, beneficiare: S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI
S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. pentru o suprafață de teren de 21.455 mp, în proprietate
privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 3 din 7.01.2020. și Avizul Arhitectului șef nr. 152 din
21.09.2021 și nr. 13 din 27.01.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare str. Dionisie Roman, beneficiare: S.C.
CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. pentru parcelele
cu nr. cad. 288793, nr. cad. 288794, nr. cad. 289423, nr. cad. 331265, nr. cad. 331266, aflate în
proprietate privată.

Prin P.U.Z. se instituie reglementări specifice după cum urmează:

U.T.R. Lcm - Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

- *funcțiunea predominantă:* Locuințe colective;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public,
servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii.

- *principiu de dezvoltare al terenului:* pe bază de masterplan, clădirile fiind dispuse în baza unui
plan general de amplasare. Ansamblul de locuințe colective cu dotări din cadrul UTR Lcm este
format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar figurate pe planșa U5 – plan general de
amplasare/mobilare urbanistică;

- *înălțimea maximă admisă:* Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m,
măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune (corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă
la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de
înălțime de (1-3)S+P+4E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum
1,80 m,

(b) pentru clădirile de colț (corpul A1.3) si cele din extremitatea estică a ansamblului (corpurile
A3.4 si A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim
de înălțime de (1-3)S+P+6E

- *indici urbanistici:* P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;

– *retragerea față de aliniament:* Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile de locuit vor fi
dispuse la 3m față de aliniament. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter decât locuirea
acestea se vor dispune pe aliniament. În cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față
de ambele aliniamente.

– *retragere față de limitele laterale și posterioară:*

- minim 8 m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1, A3.4

- minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2

- *circulațiile și accesele:* din strada Dionisie Roman, accese pietonale și carosabile pentru locatari,

pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.; Parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor. Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor de locuit. Pe străzile de interes local (str. A și str. B) se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

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

U.T.R. - S_Is-Lcm Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale,

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ (grădiniță, after school) și cercetare, funcțiuni de sănătate (creșă, cabinete medicale) și asistență socială, funcțiuni de cultură.

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* :

pentru parcela (A) - H cornișă = max. 22 m, (1-3)S+P+4E+R;

pentru parcela (B) – H cornișă – max. 8m (1-3)S+P+E;

- *amplasarea față de aliniament*: în aliniament;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 5m;

- *circulațiile, accesele*: din str. A și alea Nirajului;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, 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_Lcm - subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente

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

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

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P, Hmax 4m;

-*retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

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

Reglementări cu privire la organizarea circulației (Conform prevederilor Avizului nr. 300962/446/17.05.2021 al Serviciului Siguranța Circulației)

- str. „A” și str. „B” –reglementate la ampriză de 15 m (profil III F); Străzile sunt deschise circulației publice.
- strada Dionisie Roman – ampriză de 12 m (de la intersecția cu str. A până la str. Dionisie Roman nr. 4) și ampriză de 15 m (pe tronsonul de la nr. 4 la nr. 8). In zona de inflexiune (la trecerea de la 12 m la 15 m) va fi instalat un prag de sol;
- alea Nirajului – ampriză de 12 m;
- relocarea a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin PUZ, conform propunerii din *Planșa U.6 – proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/ obiective de utilitate publică*;
- pe frontul nordic al străzii Dionisie Roman vor fi amenajate două stații pentru încărcare mașini electrice și stații de biciclete, conform propunerii din *Planșa 4 – Reglementări urbanistice*.

Reglementări cu privire la circulația terenurilor și obligațiile investitorului/beneficiarului P.U.Z.

Anterior edificării (emiterii autorizației de construire) oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se vor dezmembra din parcelele initiale si inscrie in CF cu titlu de drum, suprafețele de teren necesare regularizării alei Nirajului si strazii Dionisie Roman și vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca străzile menționate;
2. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de „alei și spații verzi”, suprafața de teren aferentă UTR S_Va_Lcm;
3. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF suprafețele de teren aferente

- parcelei A și parcelei B din cadrul UTR S_Is_Lcm;
4. Se vor echipa edilitar și realiza partile carosabile ale străzilor „A” și „B” (inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului), în baza unor proiecte de specialitate.

Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzilor „A” și „B” și se va dota cu mobilier urban (inclusiv iluminat stradal) și plantații de aliniament (arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, dispuși conform planșei U5- *plan general de amplasare/ mobilare urbanistică*;
2. Imobilul cu destinația creșă/grădiniță de pe parcela „B” din cadrul UTR S_Is_Lcm, realizat la nivel semi-finisat, împreună cu terenul aferent (parcela B), va fi transferat cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa U6 – *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
3. Se va amenaja în baza unui proiect de specialitate subzona verde propusă (UTR S_Va_Lcm) și transfera în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa U6- *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
4. Se vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit, suprafețele de teren amenajate pentru parcări publice (*datorate relocării a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.*) și suprafețele de teren dezmembrate și amenajate în vederea regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman, inclusiv cu stațiile pentru încărcare mașini electrice și stațiile pentru biciclete, conform propunerii din planșa U.6- *Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.4 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa U.5 – U5- Plan general de amplasare/ mobilare urbanistică se constituie în Anexa 3 și Planșa U.6 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică se constituie în Anexa 4,, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal de urbanizare
str. Dionisie Roman

Prin cererea nr. 572364/433/2021, S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. și S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare str. Dionisie Roman.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z, în suprafață de 21.455 mp, este situat în cartierul Între Lacuri, fiind delimitat în partea sudică de strada Dionisie Roman și incinta școlii generale Alexandru Vaida-Voievod, în partea nordică de circulație publică (aleea de pe latura sudică a blocurilor de locuințe de pe alea Nirajului) și limite cadastrale în partea de vest și est.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ULc - *Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente*, zonă 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.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări, respectiv zece imobile de locuințe colective, din care unul cuprinde la parter alte funcțiuni decât locuirea (UTR Lcm), două imobile de servicii publice și de interes pentru public, din care un imobil cu destinația creșă/grădiniță (UTR S_Is-Lcm), spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (UTR S_Va_Lcm) 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 beneficiarele acesteia.

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

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

PRIMAR
Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 466400 din 21.04.2022
conex cu nr. 71990 din 04.02.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare
str. Dionisie Roman**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 466168/1/21.04.2022 conex cu nr. 71829/1/4.02.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare str. Dionisie Roman;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 572364/433/8.10.2021, S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare str. Dionisie Roman.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L., la comanda beneficiarelor, pentru o suprafață de teren de 21.455 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în cartierul Între Lacuri, fiind delimitat în partea sudică de strada Dionisie Roman și incinta școlii generale Alexandru Vaida-Voievod, în partea nordică de circulație publică (aleea de pe latura sudică a blocurilor de locuințe de pe alea Nirajului) și limite cadastrale în partea de vest și est. Teritoriul reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 288793, nr. cad. 288794, nr. cad. 289423, nr. cad. 331265, nr. cad. 331266. Accesul la amplasament se realizează din strada Dionisie Roman, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1245.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în **UTR ULc - Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**, zonă 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. 3 din 7.01.2020. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări, respectiv zece imobile de locuințe colective, din care unul cuprinde la parter alte funcțiuni decât locuirea (UTR Lcm), două imobile de servicii publice și de interes pentru public, din care un imobil cu destinația creșă/grădiniță (UTR S_Is-Lcm), spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (UTR S_Va_Lcm) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Datorită faptului că în cartierul „Între Lacuri” nu există în prezent nicio creșă publică, imobilul cu destinația creșă/grădiniță cu parcela aferentă, din subzona S_Is_Lcm este reglementat ca dotare publică.

În ceea ce privește regimul de înălțime propus pentru ansamblul de locuințe, acesta se înscrie în prevederile PUG, neinstituindu-se un regim derogatoriu.

Ansamblul de locuințe cu dotări este format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar marcate pe planșa U.5 aferentă PUZ, respectiv corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.1, A2.2, A2.3, A3.1, A3.2, A3.3, A.3.4 Prin PUZ se stabilesc reglementări urbanistice 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). În ceea ce privește distanța clădirilor față de limitele laterale, raportarea se face la limitele perimetrului ansamblului, (teritoriul din cadrul UTR Lcm utilizându-se neparcelat), astfel pentru corpurile A3.2 și A.33 situate în interiorul ansamblului, s-a reglementat retragerea față de aliniament (str. B și str. Dionisie Roman), nefiind cazul de distanțe față de limitele laterale.

Suprafața înscrisă în C.F. nr. 288793 se dezmembrează în două parcele pentru instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (S_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S_Va), suprafețele de teren necesare regularizării alei Nirajului și străzii Dionisie Roman, restul rămânând zonă compactă pentru construire. (U.T.R. Lcm)

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

U.T.R. Lcm - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- *funcțiunea predominantă*: Locuințe colective;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii

profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii.

- *principiu de dezvoltare al terenului*: pe bază de masterplan, clădirile fiind dispuse în baza unui plan general de amplasare. Ansamblul de locuințe colective cu dotări din cadrul UTR Lcm este format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar figurate pe planșa U.5 – Plan general de amplasare/mobilare urbanistică;

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune (corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3)S+P+4E+R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m,

(b) pentru clădirile de colț (corpul A1.3) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corpurile A3.4 și A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3)S+P+6E$

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile de locuit vor fi dispuse la 3m față de aliniament. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter decât locuirea acestea se vor dispune pe aliniament. În cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- *retragere față de limitele laterale și posterioare*:

- minim 8 m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1, A3.4

- minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2

- *circulațiile și accesele*: din strada Dionisie Roman, accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.; Parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor. Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor de locuit. Pe străzile de interes local (str. A și str. B) se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

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

U.T.R. - S_Is-Lcm Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale,

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ (grădiniță, after school) și cercetare, funcțiuni de sănătate (creșă, cabinete medicale) și asistență socială, funcțiuni de cultură.

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* :

pentru parcela (A) - H cornișă = max. 22 m, $(1-3)S+P+4E+R$;

pentru parcela (B) – H cornișă – max. 8m $(1-3)S+P+E$;

- *amplasarea față de aliniament*: în aliniament;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 5m;

- *circulațiile, accesele*: din str. A și alea Nirajului;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, 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_Lcm - subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente

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

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

- *înălțimea maximă admisă*: $(S)+P$, Hmax 4m;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

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

Reglementări cu privire la organizarea circulației (Conform prevederilor Avizului nr. 300962/446/17.05.2021 al Serviciului Siguranța Circulației)

- str. „A” și str. „B” –reglementate la ampriză de 15 m (profil III F); Străzile sunt deschise circulației publice.
- strada Dionisie Roman – ampriză de 12 m (de la intersecția cu str. A până la str. Dionisie Roman nr. 4) și ampriză de 15 m (pe tronsonul de la nr. 4 la nr. 8). In zona de inflexiune (la trecerea de la 12 m la 15 m) va fi instalat un prag de sol;
- aleea Nirajului – ampriză de 12 m;
- relocarea a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin PUZ, conform propunerii din *Planșa 6 – proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/ obiective de utilitate publică*;
- pe frontul nordic al străzii Dionisie Roman vor fi amenajate două stații pentru încărcare mașini electrice și stații de biciclete, conform propunerii din *Planșa U.4 – Reglementări urbanistice*.

Reglementări cu privire la circulația terenurilor și obligațiile investitorului/beneficiarului PUZ

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

Anterior edificării (emiterii autorizației de construire) oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se vor dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlu de drum, suprafețele de teren necesare regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman și vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca străzile menționate;
2. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de „alei și spații verzi”, suprafața de teren aferentă UTR S_Va_Lcm;
3. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF suprafețele de teren aferente parcelei A și parcelei B din cadrul UTR S_Is_Lcm;
4. Se vor echipa edilitar și realiza partile carosabile ale străzilor „A” și „B” (inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului), în baza unor proiecte de specialitate.

Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzilor „A” și „B” și se va dota cu mobilier urban (inclusiv iluminat stradal) și plantații de aliniament (arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, dispuși conform planșei U5- *plan general de amplasare/mobilare urbanistică*);
2. Imobilul cu destinația creșă/grădiniță de pe parcela „B” din cadrul UTR S_Is_Lcm, realizat la nivel semi-finisat, împreună cu terenul aferent (parcela B), va fi transferat cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa U6 – *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
3. Se va amenaja în baza unui proiect de specialitate subzona verde propusă (UTR S_Va_Lcm) și transfera în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa U6- *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
4. Se vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit, suprafețele de teren amenajate pentru parcări publice (*datorate relocării a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.*) și suprafețele de teren dezmembrate și amenajate în vederea regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman, inclusiv cu stațiile pentru încărcare mașini electrice și stațiile pentru biciclete, conform propunerii din planșa U.6- *Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 152 din 21.09.2021 și nr. 13 din 27.01.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 300962/446/17.05.2021.

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. 3089/18.07.2019, prelungit conform 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.), răspunzându-se observațiilor acestora, 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.

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 21.02.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Dionisie Roman, a fost supus consultării publice din 21.02.2022. până în 4.03.2022. 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.

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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Dionisie Roman 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. CCE

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

21.04.2022

REGULAMENT DE URBANISM

DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor pe zona reglementată prin P.U.Z..

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

Zona reglementată se va încadra în :

UTR Lcm – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente,
va avea o subzonă verde reglementată în **UTR S_Va_Lcm – Subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente** și o subzonă de instituții/ dotări **UTR S_Is_Lcm – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.**

In cadrul zonei studiate se încadrează terenurile încadrate în **UTR S_Is– Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, UTR S_Is– Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, biserica ortodoxa.**

Principiul de dezvoltare a terenului: pe baza de masterplan, cladirile fiind dispuse în baza unui plan general de amplasare. Ansamblul propus cu dotari din cadrul UTR Lcm este format din 10 imobile/cladiri destinate locuirii colective, o cladire destinata dotarilor cu acces public, un teren destinat unei gradinite precum si un parc.

Suprafața totală reglementată prin P.U.Z. : 21 455,00 mp.

Limite: la nord, est și sud se afla locuințe colective, parțial la nord se afla locuințe individuale, la nord-est supermarketul Lidl, la sud școala generala Alexandru Vaida-Voievod, la vest se află teren viran.

A. REGULAMENT PENTRU UTR Lcm

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiune predominantă: Locuințe colective

Funcțiuni terțiale: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii. **S_Va_Lcm – Subzona verde – spațiu verde amenajat în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente – a se vedea RLU aferent S_Va_Lcm din prezentul regulament.**

S_Is_Lcm – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale - a se vedea RLU aferent S_Is_Lcm din prezentul regulament.

Se permite amplasarea de stații de încărcare pentru vehicule electrice.

ARTICOLUL 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.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii (conform

Anexei 1 la P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014) la parterul imobilelor spre domeniul public și în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate adiacent arterelor de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților

ARTICOLUL 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 refolosibile.

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.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dezvoltarea se va face pe bază de masterplan conform planșei "U4.Reglementari urbanistice", terenul se va constitui din întreaga suprafață cuprinsă în UTR Lcm reglementată prin P.U.Z., delimitat de spațiile publice adiacente (strazi existente aflate în domeniul public, proprietăți private învecinate, subzone și UTR-uri limitrofe)

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie, clădirile de locuit vor fi dispuse la 3m față de aliniamentul propus prin P.U.Z.

(b) Pentru parcelele de colț, retragerea minimă se va realiza față de ambele strazi.

(c) În cazul clădirilor cu alte funcțiuni decât locuirea la parter, acestea se vor amplasa pe aliniament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-minim 8m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1,

-minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Dezvoltarea se va face pe bază de masterplan, amplasarea imobilelor unele fata de celelalte trebuie sa respecte o distanta minima egala cu $(3/4)H$ din inaltimea celui mai inalt imobil.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatii si accese: din strada Dionisie Roman, din aleea Nirajului, din str. A si din str. B, accese pietonale si carosabile pentru locatari, pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Circulatiile auto si pietonale se vor reglementa conform planșei "04.Reglementari urbanistice" iar in lungul strazilor propuse se vor prevedea arbori incadrati in pastile verzi dedicate amplasate intre locurile de parcare longitudinale destinate vizitatorilor sau stationarii pe termen scurt.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se interzice parcare autoturismelor in interiorul parcelei/ cvartalelor de locuit.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ARTICOLUL 9 -- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Se interzice parcare autoturismelor in interiorul parcelelor/cvartalelor de locuit.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Alte activități:

-conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. Este admisă retragerea în trepte. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune (corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de 1-3S+P+4E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m, cu excepția circulațiilor verticale.

(b) pentru clădirile de colț (corp A1.3) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corp

A3.4, A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime de 1-3S+P+6E,

(c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă.

Acoperirile vor fi de tip terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

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.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apa, canalizare, electricitate, gaz)

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Se propun puncte de colectare selectivă cu 4 fracții în sistem îngropat. Numărul acestora se va stabili în funcție de capacitatea imobilelor propuse, la faza de autorizare a imobilelor, conform H.C.L. 838/22.09.2017 aprobat de Primaria mun. Cluj-Napoca. Se accepta și varianta în care punctul de colectare deșeuri să fie amplasat într-un spațiu integrat în imobil.

Imobilele propuse vor fi dotate cu sistem centralizat de încălzire/apa caldă pe imobil, respectiv centrala termică de bloc/imobil.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe terenul aferent PUZ, cu excepția terenurilor destinate circulațiilor, spațiul verde pe sol natural va avea un procent de 30% și va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

Amenajarea spațiului interstitial dintre imobile se va detalia la faza de autorizare a acestora.

Prin PUZ se propune plantarea de arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de colet. Minim 1 arbore la fiecare 100mp de teren pe sol natural în UTR Lcm și minim 1 arbore la fiecare cinci locuri de parcare amplasate în lungul strazilor propuse A și B cu ampriza de 15m.

În spațiile interstiale dintre imobilele propuse se vor amenaja locuri de joacă pentru copii.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu e cazul

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,4

INDICIILE URBANISTICE SE VOR RAPORTA PE BAZĂ DE MASTERPLAN, SUPRAFAȚA DE REFERINȚĂ PENTRU CALCULUL INDICILOR URBANISTICI POT/ CUT a tuturor imobilelor din zona Lcm va fi suprafața 19411mp, reprezentând diferența dintre suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ și suprafața aferentă subzonelor S_Is și S_Va.

La calcularea indicilor urbanistici la imobilele nou propuse, se va cumula suprafața imobilelor autorizate anterior, astfel încât la finalul realizării ansablului indicii urbanistici obținuți să nu depășească valorile maxime propuse prin PUZ.

B.REGULAMENT PENTRU UTR S_Is Lcm

Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, creșă, funcțiuni de învățământ (gradiniță/ afterschool) și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult, cabinete medicale, birouri, cabinete de asistență socială

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- dacă sunt amplasate suprateran, să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 3 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

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.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4

Dezvoltarea se va face pe bază de masterplan conform planșei "U4.Reglementari urbanistice" caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni, se admit cladiri cuplate in cadrul S_Is.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp
- (c) să aibă formă regulată în inteles urban

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela A: Clădirea propusa se vor amplasa în aliniament

Parcela B: Clădirile se pot amplasa în aliniament

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Toate clădirile propuse în UTR S_Is_Lcm se vor retrage fața de zona verde amenajată încadrată în U.T.R. S_Va_Lcm și față de U.T.R. Lcm cu o distanța minimă egală cu 5.0m

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este permisă cuplarea corpurilor de cladire de pe parcela A si parcela B încadrate în U.T.R. S_Is_Lcm.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatii si accese din str. A si din aleea Nirajului

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul

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

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza pe cele 10 locuri de parcare destinate S_Is_Lcm și în garaje colective subterane.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se următoarele criterii:

- (a) pentru parcela A: Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m, respectiv (1-3)S+P+4E+R
- (b) pentru parcela B: 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, respectiv (1-3)S+P+E

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase.

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

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Imobilele propuse vor fi dotate cu sistem centralizat de incalzire/apa caldă pe imobil, respectiv centrala termică de imobil.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Prin PUZ se propune plantarea de arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de colet. Minim 1 arbore la fiecare 50mp încadrați UTR Lcm_S_Va.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea nu e obligatorie. În cazul în care se propun împrejmuiri, acestea vor fi 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 fi dublate de garduri vii.

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.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60% (parcela B)

POT maxim = 75% (parcela A)

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.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,2 (parcela B)

CUT maxim = 2,8 (parcela A)

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.

C REGULAMENT PENTRU UTR S_Va Lcm

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiune predominantă: zona verde amenajată cu acces public

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale
- mobiliu urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber

compatibile,

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

ARTICOLUL 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.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A SPAȚIULUI VERDE

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Spațiul verde se va amplasa în cadrul PUZ-ului dezvoltat pe bază de plan director (masterplan) în zona de centru al acestuia, la o distanță aproximativ egală de cele trei zone cu locuințe colective și adiacent terenului pe care se va amplasa o grădiniță (conform planșa U4-Reglementări urbanistice).

ARTICOLUL 5 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Spațiul verde este adiacent strazilor A respectiv B propuse prin PUZ cu o ampriza de 15m, profil tip III.G conf. *Anexei 6* din Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Pentru aleile pietonale din interiorul spațiului verde se vor utiliza pavimente permeabile.

ARTICOLUL 6 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

ARTICOLUL 7 – 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 conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

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

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

ARTICOLUL 8 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde 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.

Prin PUZ se propune plantarea de arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de colet. Minim 1 arbore la fiecare 100mp încadrați UTR Lcm_S_Is.

ARTICOLUL 9 – ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv (S)+P.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 10 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max = 5%

ARTICOLUL 11 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT admis = 0.1

Intocmit

arh. Razvan Coca

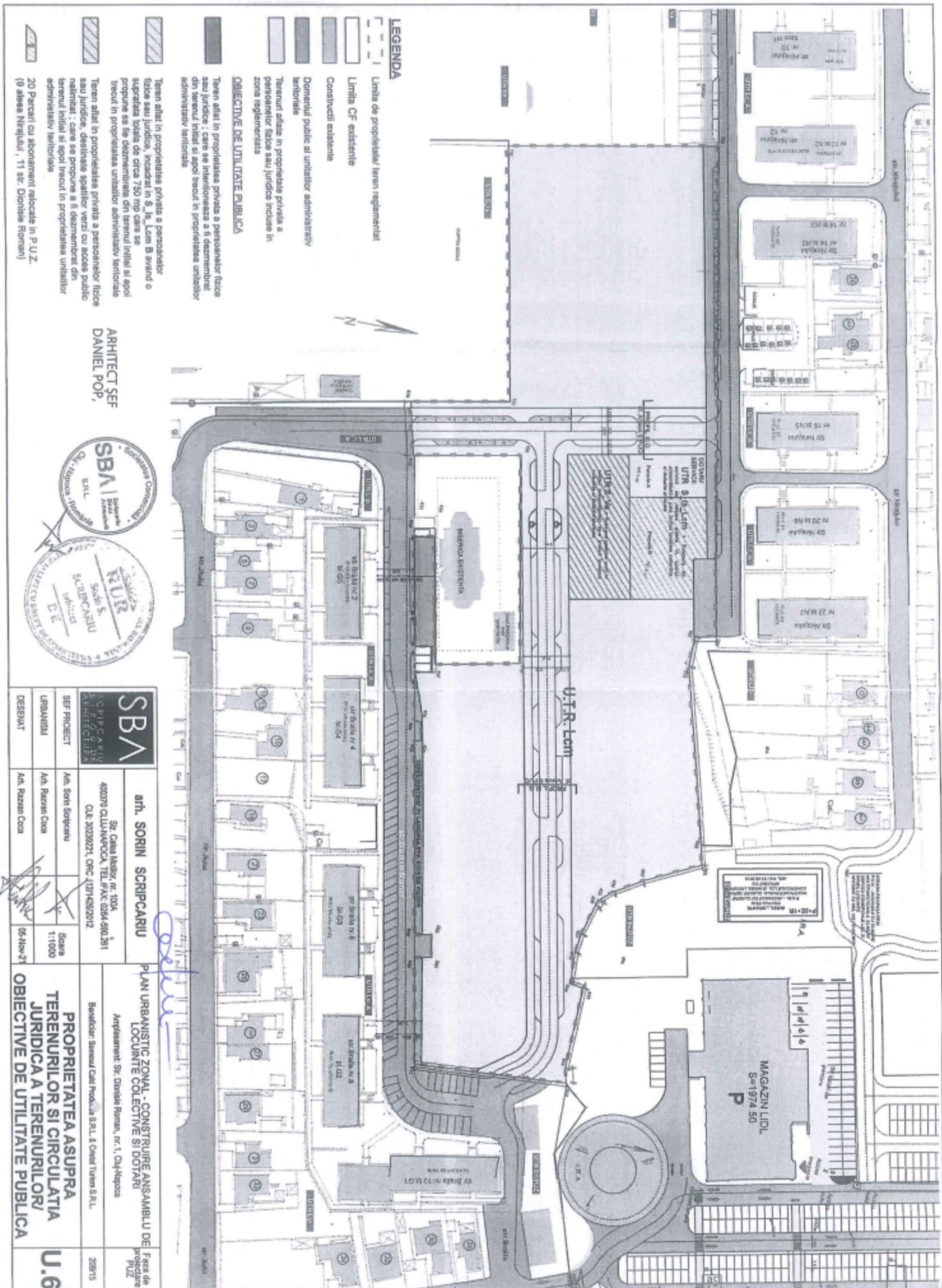


Sef proiect

arh. Sorin Scripcariu

Arhitect șef
DANIEL POP

ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.



LEGENDA

- Limita de proprietate/ teren reglementat
- Limita CF existente
- Construcții existente
- Domeniul public și unităților administrativ-teritoriale
- Terenuri alocate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sau juridice incluse în zona reglementată
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice; care se intenționează a fi dezmembrați din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, încadrat în S. Ia, Lem B având o suprafață totală de circa 750 mp care se propune să fie dezmembrașă din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, destinate spațiilor verzi cu acces public nelimitat; care se propune a fi dezmembrașă din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- 20 Percenți cu ablocament (alocată în P.U.Z. (8 alteea Nr.14/01, 11 str. Daniela Roman)

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP.



SBA		8th. SORIN SCRIPCARIU		PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI		PROPIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR/ OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		U.6	
Societate Comercială SBAI SRL Str. Mihail Kogălniceanu nr. 10 Sector 1, București		Str. Cămină Moșilor nr. 100A 40200 CLUJ-NAPOCA, TEL. FAX: 0264 490.261 CUI: 30299271, CIRC. 1207469/2012		Societate Comercială Scripcariu SRL Str. S. J. Ia nr. 10 Sector 1, București		Societate Comercială Scripcariu SRL Str. S. J. Ia nr. 10 Sector 1, București		Faza de proiectare PUZ	
SEF PROIECT URBANISM		AN. Sorin Scripcariu AN. Razvan Coza		Scara 1:1000		Beneficiar: Sorendi Care Trade S.R.L. & Cămină Tiberiu S.R.L.		20/15	
DESENIAT		AN. Razvan Coza		06-Nov-21					

Aprobat
Primar,

EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de FLORESCU TRAIAN PUIU cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 394738/433 din 01.08.2019. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 02.08.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.3.....din7.01.2020.....

pentru elaborarea

P.U.Z – construire ansamblu de locuințe colective și dotări, str. Dionisie Roman - latura nordică generat de imobilul cu nr. Cad. 288793, 288794, 289423, 289424 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 sudică de str. Dionisie Roman și școala generală Alexandru Voievod, în partea vestică de zona străzii Streiului, în partea nordică de aleea carosabilă de pe latura sudică a blocului de locuințe de pe str. Nirajului, în partea estică de supermarket Lidl. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în:

U.T.R ULc - zonă de urbanizare, ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente;

2.2. *propus*: U.T.R. Lc – zonă cu funcțiune rezidențială- ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor reglementa în mod obligatoriu:

- S_Va – subzona verde (scur, grădină, parc cu acces public nelimitat);
- S_Is – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona cu funcțiune rezidențială, imobile de locuit: P.O.T max. = 35 % , C.U.T max = 1,4;

- pentru zona de instituții și servicii publice: indicatorii urbanistici maximi vor fi cei reglementați prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. max și C.U.T. max prevăzuți în R.L.U. aferent S_Is : P.O.T max = 60%, C.U.T max=2,2 (pentru parcele comune), respectiv P.O.T max= 75%, C.U.T max =2,8 (pentru parcele de colț);

- pentru subzonă verde cu acces public nelimitat : P.O.T max = 5%, C.U.T.max=0,1;

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

-accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Dionisie Roman și din aleea carosabilă de pe latura sudică a blocurilor de locuințe de pe str. Nirajului. din alea ce se dezvoltă spre est. din str. Streiului:

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor și relocare în incinta zonei reglementate prin PUZ a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului prin cedare teren pentru amenajare parcări, cu titlu gratuit Primăriei cf. Aviz nr. 418723/446/30.08.2019 al Serviciului Siguranța Circulației;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3089 din 18.07.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică);
- se vor respecta condițiile impuse prin Aviz nr.418723/446/30.08.2019 al Serviciului Siguranța Circulației, emis în baza Hotărârii nr. 280860/28.05.2019 a Comisiei de sistematizare a circulației.

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

- conform cu 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. 3089 din 18.07.2019 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

Arhitect Șef
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red. 3ex. Arh. Carmen- Emilia Coțofan
inspector, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4245841 din 13.01.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.01.2020



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Florești, str. Avram Iancu, nr. 408F, bl. C2, ap. 3 înregistrată sub nr. 346127/433 din 8.06.2021 și nr. 441390/433 din 29.07.2021 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. 152 din 21.09.2021

pentru P.U.Z. - de urbanizare – str. Dionisie Roman

generat de imobilele cu nr.cad. 288793, 288794, 289423, 331265, 331266;

Inițiator: S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L.

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul reglementat prin P.U.Z în suprafață de 21455 mp este situat în vecinătatea nordică a străzii Dionisie Roman, fiind delimitat de parcele cu fond construit (locuințe colective și locuințe individuale, la nord-est supermarket Lidl) în partea nordică, estică și sudică, la sud cu Școala generală Alexandru Vaida-Voievod și la vest cu teren viran. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

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

- UTR ULc - Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- funcțiune predominantă: Locuințe colective,

Funcțiuni terțiare – comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii,

Subzone:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uis

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

- P.U.Z. poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:

- dezvoltare pe bază de masterplan,
- dezvoltare pe structuri parcelare și regulamentul local de urbanism

- înălțimea maximă admisă: la cornișă de 18 m,

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

- *retragere față de limitele laterale și posterioară:*
 - minim 8 m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1, A3.4
 - minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2
- *circulațiile și accesele:* din strada Dionisie Roman, accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor;
- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.; Parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor. Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor de locuit. Pe străzile de interes local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

U.T.R. - S_Is-Lcm Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale,

- *funcțiune predominantă:* Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ (grădiniță, after school) și cercetare, funcțiuni de sănătate (creșă, cabinete medicale) și asistență socială, funcțiuni de cultură.

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă :*

pentru parcela (A) - H cornișă = max. 22 m, (1-3)S+P+4E+R;

pentru parcela (B) – H cornișă – max. 8m (1-3)S+P+E;

- *amplasarea față de aliniament:* în aliniament;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* minim 5m;

- *circulațiile, accesele:* din str. A și str. Nirajului;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei, 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_Lcm - subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente

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

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

- *înălțimea maximă admisă:* (S)+P, Hmax 4m;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* minim 5m;

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

Documentația PUZ (înregistrată sub nr. 37608 din 21.01.2020) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 27.02.2020. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării în ședința comisiei operative din 25.06.2021 a completărilor depuse sub nr. 346127/433 din 8.06.2021 și nr. 441390/433/29.07.2021 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

- *indici urbanistici*: POT maxim = 40% pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, C.U.T. maxim = 1,4, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1,2,

- *retragerea minimă față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retrageri minime față de limitele laterale și posterioare*: În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

- **U.T.R. Lcm - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

- *funcțiunea predominantă*: Locuințe colective;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii.

- *principiu de dezvoltare al terenului*: pe bază de masterplan, clădirile fiind dispuse în baza unui plan general de amplasare. Ansamblul de locuințe colective cu dotări din cadrul UTR Lcm este format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar figurate pe planșa U5- „Plan general de amplasare/mobilare urbanistică”.

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune (corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+4E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m,

(b) pentru clădirile de colț (corpul A1.3) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corpurile A3.4 și A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+6E

- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile de locuit vor fi dispuse la 3m față de aliniament. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter decât locuirea acestea se vor dispune pe aliniament. În cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Reglementări cu privire la organizarea circulației (Conform prevederilor Avizului nr. 300962/446/17.05.2021 al Serviciului Siguranța Circulației)

- str. „A” și str. „B” –reglementate la ampriză de 15 m (profil III F); Străzile sunt deschise circulației publice.
- strada Dionisie Roman – ampriză de 12 m (de la intersecția cu str. A până la str. Dionisie Roman nr. 4) și ampriză de 15 m (pe tronsonul de la nr. 4 la nr. 8). In zona de inflexiune (la trecerea de la 12 m la 15 m) va fi instalat un prag de sol;
- str. Nirajului – ampriză de 12 m;
- relocarea a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin PUZ, conform propunerii din *Planșa 6 – proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/ obiective de utilitate publică*;
- pe frontul nordic al străzii Dionisie Roman vor fi amenajate două stații pentru încărcare mașini electrice și stații de biciclete, conform propunerii din *Planșa 4 – Reglementări urbanistice*.

Reglementări cu privire la circulația terenurilor și obligațiile investitorului/beneficiarului PUZ

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

Anterior edificării oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se vor dezmembra din parcelele initiale si inscrie in CF cu titlu de drum, suprafetele de teren necesare regularizarii strazii Nirajului si strazii Dionisie Roman și vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca străzile menționate;
2. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de „alei și spații verzi”, suprafața de teren aferentă UTR S_Va_Lcm;
3. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF suprafețele de teren aferente parcelei A și parcelei B din cadrul UTR S_Is_Lcm;
4. Se vor echipa edilitar și realiza partile carosabile ale străzilor „A” și „B” (inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului), în baza unor proiecte de specialitate.

Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzilor „A” și „B” și se va dota cu mobilier urban (inclusiv iluminat stradal) și plantații de aliniament (arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, dispuși conform planșei U5- *plan general de amplasare/mobilare urbanistică*);
2. Imobilul cu destinația creșă/grădiniță de pe parcela „B” din cadrul UTR S_Is_Lcm, realizat la nivel semi-finisat, împreună cu terenul aferent (parcela B), va fi transferat cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa U6 – *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
3. Se va amenaja în baza unui proiect de specialitate subzona verde propusă (UTR S_Va_Lcm) și transfera în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa U6- *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

4. Se vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit, suprafețele de teren amenajate pentru parcuri publice (*datorate relocării a 9 parcuri publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcuri publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.*)

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3089 din 18.07.2019. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul arhitectului șef nr. 227 din 3.08.2020.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5505340 din 22.09.2021.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.09.2021

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. 13 din 27.01.2022

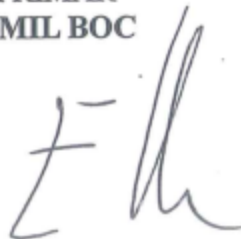
pentru *Completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 152 din 21.09.2021*

Prezentul completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 152 din 21.09.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Dionisie Roman** în sensul:

- Se înlocuiește sintagma „str. Nirajului” cu „aleea Nirajului”;
- Se completează sintagma „Strazile de interes local” cu „strazile de interes local (str. A și str. B)”
- se completează sintagma „anterior edificării oricărei construcții din cadrul UTR Lcm” cu „anterior edificării (emiterii autorizației de construire) oricărei construcții din cadrul UTR Lcm”;
- se completează ultimul paragraf de la secțiunea „Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm”, respectiv:

Se vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit suprafețele de teren amenajate pentru parcări publice (*datorate relocării a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.*) și suprafețele de teren dezmembrate și amenajate în vederea regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman, inclusiv cu stațiile pentru încărcare mașini electrice și stațiile pentru biciclete, conform propunerii din planșa U6- *Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică.*

PRIMAR
EMIL BOC



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



P.U.Z. de urbanizare – str. Dionisie Roman

Nr. 572364/08.10.2021

(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)
- **Inițiatori** : S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. și S.C. CRISTAL TURISM S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 23067/14.01.2020

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. de urbanizare – str. Dionisie Roman

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

- **Certificat de urbanism nr. 3089/18.07.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 3/07.01.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 152/21.09.2021**

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. 23067/14.01.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.08.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (nr. 202855/10.05.2016) următoarele :

- Memoriu nontehnic
- Plan posibilitate mobilare urbanistică
- Plan încadrare în zonă
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren

Datele și locurile tuturor întâlnirilor :

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 11.11.2016, 14.02.2017 și 27.02.2020

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 13.05.2016

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 11.11.2016 - ora 9, 14.02.2017 - ora 12 și 27.02.2020 - ora 16.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 11.11.2016 - ora 9, 14.02.2017 - ora 12 și 27.02.2020 - ora 16.

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

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

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 10, bl. N1
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 12, bl. N2
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 14, bl. N3
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 18, bl. N5
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 20, bl. N6
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 22, bl. N7
- Zsigmond Janos -
- Cordoș Gheorghe
- Bodea Petre – s
- Chiorean Ioan -
- Beldean Maria
- S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. – str. Luncii nr. 5A
- S.C. LIDL ROMÂNIA S.C.S. – str. Aurel Vlaicu nr. 182
- Școala Gimnazială Alexandru Vaida Voevod – str. Oltului nr. 83
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 2, bl. G5
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 4, bl. G4
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 6, bl. G3
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 8, bl. G2
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 10, bl. G1
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 10B
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 11.11.2016 - ora 9, 14.02.2017 - ora 12 și 27.02.2020 - ora 16.

La dezbaterile din 11.11.2016, 14.02.2017 și 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul lucrării - dl. Florescu Traian Puiu și proiectantul - arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 223378/23.05.2016, dl. Alionte Ștefan Daniel cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

,ma adresez celor in drept sa aiba in vedere respectarea legislatiei nationale referitoare la
gospodarirea locala si la respectarea celei sanitare cu privire la deseuri le menajere.

Nu doresc concentrarea deseurilor menajere la cele doua puncte existente deja din care unul
in fata blocului G4 in care locuiesc.

Fiecare bloc nou construit va trebui sa aiba spatiul si mijloacele proprii de depozitare proprie
a deseurilor menajere.

Revin la cele spuse mai sus, sa se faca proiectul astfel incit sa se respecte legislatia in vigoare
si nu numai, pentru a nu crea disconfort locatarilor blocurilor G4 si G5 care au spatiu propriu
amenajat pentru deseurile menajere prin aducerea deseurilor menajere de la celelate blocuri nou-
construite.

Am discutat sint si cu alti colocatari care sint de acord cu cele relatate si care la nevoie pot
cosemna o cerere comuna de modificare/solutionare a problemei legate de spatiul de depozitare al
blocurilor in numar de patru ce vor fi construite pe parcelelor numitorilor Florescu din zona
mentionata.

Alionte Ștefan Daniel

19.05.2016

Prin adresele cu nr. 361255/25.08.2016, 361352/25.08.2016, 361876/25.08.2016,
363467/26.08.2016, 363480/26.08.2016, S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. cu sediul în str. Luncii nr.
5A, comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :
*În urma analizării planșei nr. 5 „Posibilități de mobilare urbană în
interconectare de arh. Julia Tătaru și arh. Ștefan Holincă, menționăm faptul că între
punctele topografice 402 și 614 pe o lungime de 128,12 ml. gardul de împrejmuire
a fost mutat pe proprietatea Subsuzes GRUP 4 INSTALAȚII S.A.
În susținerea celor menționate, anexăm prezentei „Planul de amplasament
și delimitare a imobilului - str. Aurel Vlaicu, nr. 182” și Procesul-verbal încheiat
între proprietarii imobilelor învecinate, prin s-au stabilit limitele proprietăților.
Anexăm prezentei: - Proces-verbal de recunoaștere a limitelor de proprietate;
- Plan amplasament și delimitare a imobilului - str. Aurel Vlaicu, nr. 182;
- Plan PUZ nr. 5 „Posibilități de mobilare urbană”!*

Cu mulțumiri,

Data: 24.08.2016

GRUP 4 INSTALAȚII S.A.,
reprezentată prin
Administrator special, ec. Ruzica Morăreanu
Semnătura:



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

LATURA (de la punctul pana la punctul)	Lungimea (m)	Felul materializarii	Vecin (numele si prenumele/denumire)	Semnatura vecinului
131;132;133;222;221;220; 219;218;215;210;209;203; 202;201;200;193;195;194; 187;136	193.26	Gard plasa sarma Gard beton	PRIMARIA CLUJ-NAPOCA	
172;167	23.19	Gard plasa sarma Gard beton		
109;111;112;113;114;140	112.53	Gard beton		
148/1;460;459;143/1;142/1; 141/1;123/1;124;125/1	82.26	Gard plasa sarma+ Gard beton+trotuar	S.C. BIMEXIM S.A.	
136;105;119;116;120;106; 107;137;139;138;110;108;109	262.82	Gard beton		
140;145;168;169;170;172	42.43	Gard beton	CAMPEAN STEFAN DANIEL CAMPEAN MARINELA	
167;166;166;163;161;159; 158;157;147;156;154;153	128.12	Gard beton	FLORESCU TITUS DECEBAL FLORESCU TRAIAN PUIU	
153;152;151;150;149;148; 148/1	65.36	Gard beton	BUZAN IULIAN	
125/1;127;128;129;130;130/1 131	121.85	Gard beton	S.C. AUREL VLAICU S.A	

Subsemnatii proprietari ai imobilelor invecinate imobilului descris mai sus, recunoastem limitele stabilite prin prezentul proces-verbal si prezenta schita, fiind de acord cu acestea.
Prezentul proces-verbal a fost incheiat in 9 exemplare(cate un exemplar pentru fiecare parte semnatară si trei pentru documentatia cadastrala).

Proprietar,
S.C.GRUP 4 INSTALATII S.A

Numele si prenumele persoanei autorizate
S.C. GEO-TOP LUCRARI SI SERVICII S.R.L.
ing. Patras Mihai



Prin adresa cu nr. 362697/25.08.2016, dl. Cordoș Gheorghe cu domiciliul în Sibiu, str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

să se respecte cei 20 de metri față
de gard, conform planului P02

Cu mulțumiri,

Data: 25.08.2016

Semnătura: _____



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

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

Ca răspuns la sesizările d-lui. Alionte Ștefan Daniel cu domiciliul în _____ cu nr. 223378/23.05.2016, proiectantul lucrării S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Se vor asigura puncte de colectare a deeurilor pe proprietatea beneficiarului, dimensionate corepunzator. In acest fel viitorii locatari nu vor fi nevoiti sa utilizeze punctele gospodaresti existente in zona.

Ca răspuns la sesizările S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. cu sediul în str. Luncii nr. 5A, cu nr. 361255/25.08.2016, 361352/25.08.2016, 361876/25.08.2016, 363467/26.08.2016, 363480/26.08.2016, proiectantul lucrării S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Neconcordantele privind limita de proprietate între terenul beneficiarului și terenul S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. (între punctele topo 402 - 614) au fost lamurite între parti la fata locului. Solutionarea acestei probleme s-a concretizat prin procesul verbal de vecinatate anexat.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Cordoș Gheorghe cu domiciliul în Sibiu, : _____ - proprietar al imobilului situat în str. Nirajului nr. 44, cu nr. 362697/25.08.2016, proiectantul lucrării S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

S-a avut in vedere respectarea distantelor fata de limitele de proprietate precum si intre constructiile propuse, conform normelor in vigoare si a regulamentului PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Cluj-Napoca,
20 octombrie 2016

Scripcariu Birou de Arhitectură
arh. Sorin Scripcariu



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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 258486/433/10.06.2016 și 365536/433/29.08.2016, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 442920/20.10.2016, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 448524/433/25.10.2016, 448607/433/25.10.2016 și 448622/433/25.10.2016.

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

Handwritten signature of Daniel Pop in blue ink.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Handwritten signature of Andreea Mureșan in blue ink.

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

Handwritten signature of Simona Cipcigan in blue ink.