

1-47 pag.

31/4.08.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion ;

Reținând Referatul de aprobare nr. 652943/1/26.07.2022 conex cu nr. 557698/1/3.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653152/433/26.07.2022 conex cu nr. 557731/433/3.06.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion – beneficiari beneficiari Andreicuț Ioan Nicolae, Andreicuț Lucia, Roșca Andreea Tatiana, Roșca Daniel Ionel, Ari Dent SRL, Zirbo Ecaterina, Zirbo Viorel, Utiu Zorica Atina, IT Rent Imobiliare SRL, Vaida Vadimir, Vaida Cornelia, Vaida Alin, Vaida Alexandrina, Sigarteu Ciprian Remus, Sigarteu Alina, SC Baratech Service SRL, Rus Andrei Bogdan, Rus Ionela Ancuța, Stoica Horia-Sorin, Stoica Anamaria-Raluca, Bagameri Elisabeta, Rusz Susana, Bagameri Lilla, Bagameri Noemi, Mocan Olivia, Mocan Mariana, Mocan Marcel Danuț, Dreve Ioan Mircea, Habbit Art, Both Gabriel, Both Ramona Ioana, Sabău Vasile, Sabău Elena, Turei Ioan, Turei Lenuța, Cionca Cornel, Cionca Viorica pentru un teren în suprafață de ~5,5ha aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 291 din 14.10.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 46 din 09.03.2022 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion, beneficiari beneficiari Andreicuț Ioan Nicolae, Andreicuț Lucia, Roșca Andreea Tatiana, Roșca Daniel Ionel, Ari Dent SRL, Zirbo Ecaterina, Zirbo Viorel, Utiu Zorica Atina, IT Rent Imobiliare SRL, Vaida Vadimir, Vaida Cornelia, Vaida Alin, Vaida Alexandrina, Sigarteu Ciprian Remus, Sigarteu Alina, SC Baratech Service SRL, Rus Andrei Bogdan, Rus Ionela Ancuța, Stoica Horia-Sorin, Stoica Anamaria-Raluca, Bagameri Elisabeta, Rusz Susana, Bagameri Lilla, Bagameri Noemi, Mocan Olivia, Mocan Mariana, Mocan Marcel Danuț, Dreve Ioan Mircea, Habbit Art, Both Gabriel, Both Ramona Ioana, Sabău Vasile, Sabău Elena, Turei Ioan, Turei Lenuța, Cionca Cornel, Cionca Viorica pentru un teren în suprafață de ~5,5ha aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele identificate prin nr.cad.281034, nr.cad.281035, nr.cad.281036, nr.cad. 274338, nr.cad.291100 (nr.cad./top vechi 18304), nr.cad.291099, nr.cad.301696, nr.cad.263510, nr.cad.338203, nr.cad.287492, nr.cad.254950, nr.cad.295318, nr.cad.286095, nr.cad. 313204, nr.cad.305483, nr.cad.338204, nr.cad 338512 și nr.cad. 321806.

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

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială), fie două locuințe individuale în regim de construire izolat. Pe parcelele cu suprafața mai mică de 600 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 600 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite) sau două locuințe unifamiliale în regim de construire izolat.

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 5m față de str. Gh.Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. "A", "B", "C", "D" și "E"). Pentru parcelele de colț retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Pentru parcelele care permit construirea de locuințe semicolective cu două unitati locative, este permisă amplasarea a doua garaje, fiecare dintre acestea putând fi alipit de limita de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m ;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară ;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din str. Gheorghe Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. "A", "B", "C", "D" și "E").

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 600mp (destinate construirii de locuințe unifamiliale) se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3 -6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta) .

Pe parcelele cu suprafața mai mare de 600 mp (destinate construirii de locuințe semicolective) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă; Accesul carosabil va avea lățimea de între 3m și 6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta) . Pentru parcelele de colț, se admit accese auto din fiecare stradă.

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.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Străzile de interes local (str. "A", "B", "C" și "E") ce deservește zona rezidențială, au prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori în lungul străzii.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere,

accesibil din spațiul public.

U.T.R. Is₁ – subzonă de instituții și servicii publice;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate (creșă publică) și învățământ preșcolar (grădiniță) ;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m; În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă , înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2 ;

- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de străzile "B" și "C" ;

- *retragerea față de limita laterală estică*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *circulațiile și accesele*: subzona Is₁ are deschidere la trei străzi – str. Lombului și străzile "B" și "C" propuse prin PUZ. Accesul pe parcelă se recomandă a fi realizat din străzile secundare ("B" și "C"). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare; Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Is₂ – subzonă de servicii de interes public situată în zonă cu caracter rezidențial;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, de învățământ, de sănătate, de asistență socială, de cultură, funcțiuni terțiare cu respectarea condițiilor aplicabile zonei rezidențiale (servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, comerț en detail, alimentație publică)

- *regim de construire*: izolat ;

- *înălțimea maximă admisă*: cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, respectiv trei niveluri supraterane.

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de

strada "C" ;

- *retragerea față de limitele laterale (estică și sudică)*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *circulațiile și accesele*: din str. Lombului și str. "C". Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat;

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

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

- *înălțimea maximă admisă* : P, Hcornișă = max. 4m ;

- *retragere față de aliniament*: minim 5 m ;

- *retragerea față de limita laterală estică* : minim 3m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Reglementări P.U.Z cu privire la organizarea rețelei stradale:

Prin P.U.Z se reglementează străzi noi de interes local cu amprize de 9m (străzile „B”, „C” și „D”) și 12m (străzile „A” și „E”) și se asigură regularizarea străzilor existente (str. Lombului și str. Gh. Sion) pe tronsoanele adiacente PUZ, la ampriză de 18m (str. Lombului), respectiv 10m (str. Gh. Sion).

Profile reglementate : conform secțiunilor din *planșa 07- Reglementări urbanistice*

Toate străzile propuse vor avea acces public nelimitat. Străzile B” și “C” vor avea sens unic.

(Profilele reglementate sunt în concordanță cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța circulației nr.5443/446/3.01.2022 emis pentru PUZ)

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia și se emite

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr.46 din 09.03.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului din data de 29.12.2021.

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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

- 6) Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Lombului (*inclusiv suprafața necesară realizării unei alveole pentru stație de transport în comun*) și străzii Gh. Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.
- 7) Strada Gheorghe Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi adusă la strat de uzură,

anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta (conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022). Suprafața dezmembrată în vederea lărgirii străzii la ampriză de 10m, va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor) până la recepția construcțiilor de pe parcelele cu front la strada Gheorghe Sion.

- 8) Suprafața dezmembrată pentru lărgirea străzii Lombului și realizarea unei alveole (L =min. 30m, l=min. 3m) pentru stația de transport în comun cu copertină, va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din strada Lombului. Conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022, „trotuarul pe lungimea stației va fi de minim 2m, fără a fi afectat/îngustat prin amplasarea copertinei”.
- 9) Străzile reglementate prin P.U.Z (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi înscrise în CF cu titlul de “drum”, echipate edilitar complet (inclusiv rețea pluvială), iar părțile carosabile ale acestora (împreună cu benzile de staționare de la nivelul carosabilului), vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, corpuri/stâlpi de iluminat, indicatoare rutiere) și se vor planta arbori de aliniament (cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet), conform propunerii din planșa 07- Reglementări urbanistice. Străzile amenajate (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor) anterior recepției ultimei construcții de pe fiecare stradă.
- 10) Suprafețele de teren aferente subzonei Is₁ și subzonei Va*, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și transferate în domeniul public cu titlul gratuit, (conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor) anterior emiterii oricărei autorizații de construire pentru investiții, în scopul construirii și amenajării, de către autoritatea publică locală, a unei creșe publice și spațiu verde pentru odihnă și loisir.

Planșa „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

Anexa 2 la Hotărârea nr.

REGULAMENTUL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE
conf. Aviz de Oportunitate nr. 407 /11.05.2018 si
Aviz de Oportunitate nr. 291/14.10.2020
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, zona LOMB

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism din Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Cluj – Napoca.

Amplasament lucrare: Str Lombului, f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiari: ANDREICUT IOAN si altii
Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.
Proiect nr. : 29/2020
Data elaborarii: 2020 - 2022

Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea unitatii teritoriale de referinta reglementata, respectiv UTR = Is1 – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – CRESA PUBLICA, Is2 – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate Va* – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat și Liu*- subzona de locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

2. Baza legala a elaborarii

Documentatia a fost solicitata în baza Certificatului de Urbanism nr. 1639 din 03.04.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca si a avizului de Oportunitate nr. 291/14.10.2020.

Amplasamentul studiat, conform avizului de oportunitate nr. 291/14.10.2020, este zona delimitată de strada Gheorghe Sion în partea nordică, strada Lombului în partea vestică, strada Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea sudică. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ ca elemente existente.

Prin prezentul PUZ se reglementeaza dezvoltarea urbanistica a subzonelor Is1 – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – CRESA PUBLICA, Is2 – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, Va* – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat și Liu*- subzona de locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, pe parcelele private ale beneficiarilor, respectiv numerele cadastrale : 281034, 281035, 281036, 274338, 18304 (C.F. Nr 291100), 291099, 301696, 263510, 338203, 287492, 254950, 295318, 286095, 313204, 305483, 338204, 321806, 335812.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in cadrul zonei reglementate, si se aplica pentru zona aferenta unitatii teritoriale de referinta Is1, Is2, Va*, Liu*, pentru suprafata de 55092 mp, respectiv parcelele cu numerele cadastrale 281034, 281035, 281036, 274338, 18304 (C.F. Nr 291100), 291099, 301696, 263510, 338203, 287492, 254950, 295318, 286095, 313204, 305483, 338204, 321806, 338512.



Is1- SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE - CRESA PUBLICA

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Is1 – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – CREȘĂ PUBLICĂ

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

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

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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

Servituți de utilitate publică:

Parcelele din zona studiată conform prezentei documentații și Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 și 291/14.10.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Strada Lombului și strada Gheorghe Sion, dintre care strada Lombului e grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Pentru reglementarea profilului strazii Lombului la lățimea de 18 m, se va dezmembra din terenurile beneficiarilor conform planșei 07.Reglementări urbanistice și planșei 10. Circulația terenurilor, aferente documentației prezente.

Alte restricții

Pentru reglementarea profilului străzii Gheorghe Sion, se va lua în considerare asigurarea lățimii de 10 m, profil stradal aprobat de Primăria Cluj-Napoca prin documentații urbanistice anterioare (HCL nr. 5/10.01.2020).

Parcelele din interiorul zonei reglementate vor fi accesibile prin străzile nou propuse.

Rețelele edilitare sunt existente pe strada Lombului și strada Gheorghe Sion conform avizelor obținute de la administratorul acestora și sunt prezentate pe planșa de Rețele Edilitare din cadrul prezentei documentații. Rețelele edilitare care în prezent nu ajung până la parcelele reglementate prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor propuse.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din Regulamentul Local de Urbanism PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – creșă publică, instituție de învățământ preșcolar public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de învățământ preșcolar, educație preșcolară și funcțiuni adiacente conexe (ex. cantină creșă sau grădiniță).

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

(a) să fie amplasate în interiorul parcelei, iar parcajele la sol să fie delimitate vizual din spațiul public de o vegetație medie sau înaltă;

(b) 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.

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.

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară propusă prin prezentul PUZ, parcela Is1 are suprafața de 2530 de mp și are frontul mai lat decât adâncimea, pentru considerarea frontului la strada Lombului.



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile dispuse în regim deschis, retragerea de la aliniament va fi de minim 8.00 m față de strada Lombului și de minim 5.00 m față de străzile interioare propuse prin P.U.Z.-ul prezent.

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

Parcela Is1 este amplasată între 3 străzi, strada Lombului, strada B și strada C (propuse prin PUZ-ul prezent). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la aliniament cu minim 8m față de strada Lombului și câte 5 m față de străzile B și C.

Retragerea față de limita laterală estică – clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m.

Retragerea față de limita posterioară – nu este cazul

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

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

Se vor respecta normele de siguranță sanitară și de însorire.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela Is1 este amplasată între 3 străzi, strada Lombului cu profil de 18.00 m (tip III B), strada B și strada C cu profil e de 9.00 m (tip IV2), ambele cu sens unic. Străzile propuse prin PUZ-ul prezent respectă anexa din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare și avizul Siguranța Circulației pentru faza PUZ.

Accesul auto se recomandă a fi realizat din străzile secundare, respectiv strada B sau strada C.

Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două accese pietonale.

În interiorul parcelei se va asigura lățimea minimă de 3.80 m și înălțime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor în caz de incendiu.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism din Planul urbanistic General Cluj-Napoca aprobat, respectiv :

Funcțiuni de învățământ

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 - 200 mp AU, funcție de specificul instituției

Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două accese pietonale.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, cu respectarea prevederilor P118/1999 – Normativ de siguranța la foc a construcțiilor și a Normativelor specifice pentru fiecare tip de unitate de învățământ. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul

nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Cluj-Napoca aprobat, partea I, Capitolul 3, art 12, aliniatul 6 : În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor 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. Fațadele vor respecta retragerile minime de aliniament propuse, balcoanele sau logiile putând să iasă în consolă cu maxim 2m peste aliniament, începând de la înălțimea de 3m de la cota trotuarului amenajat.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o , funcție de contextul local. Se admit lucarne și ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

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, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente (dupa perioada de implementare a prevederilor PUZ)

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona studiată e echipată edilitar parțial – toate rețelele care nu sunt prelungite până la zona reglementată prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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).

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentație va fi de

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentație va fi de

CUT maxim = 2.2

Is2- SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Is2 – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

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

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVIȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

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

Servituți de utilitate publică:

Parcelele din zona studiată conform prezentei documentații și Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 și 291/14.10.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Strada Lombului și strada Gheorghe Sion, dintre care strada Lombului e grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Pentru reglementarea profilului strazii Lombului la lățimea de 18 m, se va dezmembra din terenurile beneficiarilor conform planșei 07.Reglementări urbanistice și planșei 10. Circulația terenurilor, aferente documentației prezente.

Alte restricții

Pentru reglementarea profilului străzii Gheorghe Sion, se va lua în considerare asigurarea lățimii de 10 m, profil stradal aprobat de Primăria Cluj-Napoca prin documentații urbanistice anterioare (HCL nr. 5/10.01.2020).

Parcelele din interiorul zonei reglementate vor fi accesibile prin străzile nou propuse.

Rețelele edilitare sunt existente pe strada Lombului și strada Gheorghe Sion conform avizelor obținute de la administratorul acestora și sunt prezentate pe planșa de Rețele Edilitare din cadrul prezentei documentații. Rețelele edilitare care în prezent nu ajung până la parcelele reglementate prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor propuse.



Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din Regulamentul Local de Urbanism PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de asistență socială, comerț de proximitate, comerț specializat, funcțiuni servicii de proximitate (servicii medicale, servicii profesionale, birou avocat, birou contabil, salon infrumusetare, sala sport/fitness, etc), alimentație publică, funcțiuni terțiare etc.

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.

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:

- (a) să fie amplasate în interiorul parcelei, iar parcajele la sol să fie delimitate vizual din spațiul public de o vegetație medie sau înaltă;
- (b) 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.

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.

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară propusă prin prezentul PUZ, respectiv parcela Is2, cu front de aprox 37.54 m la strada Lombului și front de aprox 30.76 m la strada C nou propusă, cu o suprafață de 1277.38 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirea/corpurile de clădire propuse în Is2, retragerea de la aliniament va fi de minim 8.00 m față de strada Lombului și de minim 5.00 m față de strada C interioare propusă prin P.U.Z.-ul prezent.

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

Parcela Is2 este amplasată la intersecția a 2 străzi, strada Lombului și strada C (propuse prin PUZ-ul prezent). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu minim distanța de aliniament față de acestea, respectiv 8m față de strada Lombului și 5 m față de strada C.

Retragerile față de limitele laterale (estică și sudică) – clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m.

Retragerea față de limita posterioară – nu e cazul.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

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

Se vor respecta normele de siguranță sanitară și de însorire.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela Is2 este amplasată între 2 străzi, strada Lombului cu profil de 18.00 m (tip III B) și strada C cu profil e de 9.00 m (tip IV2) cu sens unic. Străzile propuse prin PUZ-ul prezent respectă anexa din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare și avizul Siguranța Circulației pentru faza PUZ.

Pe parcelă pot fi prevăzute 2 accese auto și 2 accese pietonale.

În interiorul parcelei se va asigura lățimea minima de 3.80 m și înălțime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor in caz de incendiu.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism din Planul urbanistic General Cluj-Napoca aprobat, respectiv :

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polyvalente etc:

– 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

– parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

Funcțiuni de învățămînt și cercetare

Conform specificațiilor PUG in vigoare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 35 mp AU

Asistență socială:

– 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 200 mp AU

Funcțiuni de locuire : locuință de serviciu

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Funcțiuni terțiare

Comerț en detail:

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

– 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, respectiv trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele

configurații – (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Cluj-Napoca aprobat, partea I, Capitolul 3, art 12, aliniatul 6 : În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele vor respecta retragerile minime de aliniament propuse, balcoanele sau logiile putând să iasă în consolă cu maxim 2m peste aliniament, începând de la înălțimea de 3m de la cota trotuarului amenajat. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o , funcție de contextul local. Se admit lucarne și ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

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, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente (construite după punerea în aplicare a prezentului PUZ)

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona studiată e echipată edilitar parțial – toate rețelele care nu sunt prelungite până la zona reglementată prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor nou propuse.

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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 dale de piatră de tip permeabil).

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentație va fi de

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentație va fi de

CUT maxim = 2.2

Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective cu 2 unități locative), având deschiderea la stradă de 14 – 29 m, adâncimea de 30 – 45 m și suprafața de 400 – 1010 mp) și cu regim de înălțime mic, clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

--

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Parcele din UTR Liu* propus nu sunt grevate de servituți de utilitate publică.

Prezentul; PUZ reglementează modul de constituirea și realizare a rețelei stradale (străzile A,B,C,D,E și zona necesare pentru asigurarea propifului de 10m la strada Gh. Sion).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL CU ACCES PUBLIC

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale conform planșei de 07. Reglementări urbanistice din prezenta documentației, respectiv strada Gheorghe Sion se va aduce la profilul de 10.00 m lățime, strada A și E nou propuse se vor realiza la profilul de 12 m propus, străzile B și C la profilul de 9.00 m cu sens unic, iar strada D la profilul de 9.00 m cu sens dublu și punct de întoarcere.

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 600mp și respectă condiționările de mai jos.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism PUG Cluj Napoca în vigoare, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de

parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 m pentru locuințe individuale și mai mare sau egală cu 600 de mp pentru locuințe semicolective cu maxim 2 unități locative ;

Prin excepție se consideră construibile parcelele numerotate cu 14.2 și 14.3 (respectiv parcelele care au acces în zona de întoarcere propusă pentru strada D) pe planșa 07-Reglementări urbanistice.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar pentru parcelele mobilate cu locuințe semicolective cu două unități locative pentru asigurarea parcelei individuale fiecărui proprietar, numai dacă sunt respectate condițiile de construibilitate din prezentul regulament.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta o retragere minimă de 5.00 m față de frontul la străzile propuse A,B,C,D, E și față de strada Gheorghe Sion.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp pentru locuințe individuale și mai mare sau egală cu 600 de mp pentru locuințe semicolective cu maxim 2 unități locative;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar pentru parcelele mobilate cu locuințe semicolective cu două unități locative pentru asigurarea parcelei individuale fiecărui proprietar.

Se păstrează forma propusă pentru parcelele numerotate cu 14.2 și 14.3 (respectiv parcelele care au acces în zona de întoarcere propusă pentru strada D) pe planșa 07-Reglementări urbanistice, și se consideră formă de parcelă construibilă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta o retragere minimă de 5.00 m față de frontul la străzile propuse A,B,C,D, E și față de strada Gheorghe Sion.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Pentru toate situațiile:

a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m (excepție garajele – vezi punctul c) de mai jos).

b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

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

Pentru parcelele care permit construirea de locuințe semicolective cu 2 unitati locative, este permisă amplasarea a doua garaje, fiecare dintre acestea putând fi alipit de limita laterală de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

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

e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drum.

Toate parcele propuse prin prezenta documentație, incluse în UTR Liu* au acces direct la cale de circulație publică sau privată nou propusă (respectiv străzile interioare propuse prin PUZ).

Pe o parcelă cu suprafața sub 600 mp (respectiv parcelă pentru locuință unifamilială) se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3 -6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta).

Pe o parcelă cu suprafața mai mare de 600 mp (respectiv parcelă pentru locuințe semicolective cu 2 unități locative și doar în cazul locuințelor semicolective) se admit 2 acces auto diferite, cu lățimea între 3 -6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta). Pentru parcele de colț, în cazul locuințelor semicolective cu 2 unități locative, se admit 2 accese auto din 2 străzi diferite.

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Străzile propuse prin documentația prezentă, respectiv strada A, B, C, E au prevăzute spații pentru locuri de parcare vizitatori.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), 30%- 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Se acceptă procentul de minim 30% pentru parcelele cu 2 unități locative, unde se ameneajează 2 accese auto care să asigure parcare pe sol a 4 mașini.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \geq 1,40$ m).

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Va* – Subzona spațiilor verzi publice situate în zone cu alt caracter, cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată printr-o altă documentație tip P.U.Z.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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

Servituți de utilitate publică:

Parcela propusă Va *, din zona reglementată conform prezentei documentații și Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, este deservită de străzile publice Lombului și Gheorghe Sion, din care strada Lombului este grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Servitutea de utilitate publică este marcată pe planșa 10.Circulația terenurilor.

Retelele edilitare sunt existente pe strada Lombului și strada Gheorghe Sion, conform avizelor obținute de la administratorul acestora și sunt prezentate pe planșa de Rețele Edilitare din cadrul prezentei documentații. Rețelele edilitare care în prezent nu ajung până la parcelele reglementate prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor propuse.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare și a reglementărilor de mai jos.

Amenajarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală propusă prin prezentul P.U.Z., respectiv parcela Va* are front la strada Lombului, la strada Gheorghe Sion și la strada B propusă.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru grupurile sanitare se va respecta o retragere de la aliniament de minim 5.00 m.

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

Retragerea față de limita laterală estică – minim 3 m.

Retragerea față de limita posterioară – nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4.5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela Va* este deservită de strada Lombului, stradă grevată de servitute de utilitate publică, conform PUG Cluj-Napoca aprobat, de strada Gheorghe Sion pe latura nordică și de strada B nou propusă pe latura sudică.

Accesul auto va avea lățimea minimă de 3.80 m și înălțime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor în caz de incendiu.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea și parcarea autovehiculelor pe teritoriul spațiilor verzi. Acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona studiată e echipată edilitar parțial – toate rețelele care nu sunt prelungite până la zona reglementată prin prezenta documentație, se vor prelungi în vederea racordării construcțiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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 bransament 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 va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

REGLEMENTĂRI PUZ CU PRIVIRE LA ORGANIZAREA REȚELEI STRADALE

Prin P.U.Z. se reglementează străzi noi de interes local cu ampriză de 9m (străzile B,C, D) și cu ampriză de 12 m (strada A și E) și se asigură regularizarea străzilor existente (str. Lombului și str. Gh. Sion) pe tronsoanele adiacente PUZ, la ampriză de 18m pentru strada Lombului și ampriză de 10 m pentru strada Gheorghe Sion.

Străzile B și C vor avea sens unic.

Toate străzile propuse vor avea acces public nelimitat.

Profilele reglementate sunt conform secțiunilor din planșa 07-Reglementări urbanistice aferente documentației de PUZ și sunt în concordanță cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022 emis pentru PUZ.

Intocmit:

arh. urb. Nicoleta Micu

arh. Mircea Munteanu

coordonator proiect arh. urb. Doina Munteanu



Anexa 2 la Hotărârea nr.

are un număr de 21 pagini

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

21

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr.652943/1/26.07.2022

conex cu nr. 557698/1/3.06.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion

Prin cererea nr. 424930 din 01.04.2022 Andreicuț Ioan Nicolae, Andreicuț Lucia, Roșca Andreea Tatiana, Roșca Daniel Ionel, Ari Dent SRL, Zirbo Ecaterina, Zirbo Viorel, Utiu Zorica Atina, IT Rent Imobiliare SRL, Vaida Vadimir, Vaida Cornelia, Vaida Alin, Vaida Alexandrina, Sigarteu Ciprian Remus, Sigarteu Alina, SC Baratech Service SRL, Rus Andrei Bogdan, Rus Ionela Ancuța, Stoica Horia-Sorin, Stoica Anamaria-Raluca, Bagameri Elisabeta, Ruzs Susana, Bagameri Lilla, Bagameri Noemi, Mocan Olivia, Mocan Mariana, Mocan Marcel Danuș, Dreve Ioan Mircea, Habbit Art, Both Gabriel, Both Ramona Ioana, Sabău Vasile, Sabău Elena, Turei Ioan, Turei Lenuța, Cionca Cornel, Cionca Viorica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion .

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhidom S.R.L., la comanda beneficiarilor pentru un teren în suprafață de ~5,5ha, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele identificate prin nr.cad.281034, nr.cad.281035, nr.cad.281036, nr.cad. 274338, nr.cad.291100 (nr.cad./top vechi 18304), nr.cad.291099, nr.cad.301696, nr.cad.263510, nr.cad.338203, nr.cad.287492, nr.cad.254950, nr.cad.295318, nr.cad.286095, nr.cad. 313204, nr.cad.305483, nr.cad.338204, nr.cad 338512 și nr.cad. 321806.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~5,5ha pe bază de structură parcellară, respectiv 69 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice (UTR Is₁) , o parcelă destinată serviciilor de interes public (UTR Is₂), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Prin Planul Urbanistic Zonal 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 beneficiara 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 Planului Urbanistic Zonal dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion .

PRIMAR
Emil Boc



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

Nr. 653152/433/ 26.07.2022
conex cu nr. 557731/433 /3.06. 2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 652943/1/26.07.2022 conex cu nr. 557698 /1/ 3.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.424930 din 01.04.2022, Andreicuț Ioan Nicolae, Andreicuț Lucia, Roșca Andreea Tatiana, Roșca Daniel Ionel, Ari Dent SRL, Zirbo Ecaterina, Zirbo Viorel, Utiu Zorica Atina, IT Rent Imobiliare SRL, Vaida Vadimir, Vaida Cornelia, Vaida Alin, Vaida Alexandrina, Sigarteu Ciprian Remus, Sigarteu Alina, SC Baratech Service SRL, Rus Andrei Bogdan, Rus Ionela Ancuța, Stoica Hhoria-Sorin, Stoica Anamaria-Raluca, Bagameri Elisabeta, Ruz Susana, Bagameri Lilla, Bagameri Noemi, Mocan Olivia, Mocan Mariana, Mocan Marcel Danuț, Dreve Ioan Mircea, Habbit Art, Both Gabriel, Both Ramona Ioana, Sabău Vasile, Sabău Elena, Turei Ioan, Turei Lenuța, Cionca Cornel, Cionca Viorica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion .

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhidom S.R.L., la comanda beneficiarilor pentru un teren în suprafață de ~5,5ha, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele identificate prin nr.cad. 281034, nr.cad. 281035, nr.cad. 281036, nr.cad. 274338, nr.cad. 291100 (nr.cad./top vechi 18304), nr.cad. 291099, nr.cad. 301696, nr.cad. 263510, nr.cad. 338203, nr.cad. 287492, nr.cad. 254950, nr.cad. 295318, nr.cad. 286095, nr.cad. 313204, nr.cad. 305483, nr.cad. 338204, nr.cad 338512 și nr.cad. 321806.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei , amplasamentul studiat a fost încadrat în UTR A1 activități productive agro-industriale, desfășurate sau nu în construcții agroindustriale-mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren - iar conform prevederilor P.U.G. actual , terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR Uliu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 291 din 14.10.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Lombului aflată în domeniul public (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1447) și str. Gheorghe Sion aflată în domeniul public identificată prin nr.cadastral 337660.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~5,5ha pe bază de structură parcelară, respectiv 69 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice (UTR Is₁) , o parcelă destinată serviciilor de interes public (UTR Is₂), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului si stabilirea de reglementari urbanistice dupa cum urmeaza:
U.T.R Liu*- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială), fie două locuințe individuale în regim de construire izolat. Pe parcelele cu suprafața mai mică de 600 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 600 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite) sau două locuințe unifamiliale în regim de construire izolat.

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 5m față de str. Gh.Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. "A", "B", "C", "D" și "E). Pentru parcelele de colț retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Pentru parcelele care permit construirea de locuințe semicolective cu două unitati locative, este permisă amplasarea a doua garaje, fiecare dintre acestea putând fi alipit de limita de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m ;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară ;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din str. Gheorghe Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. "A", "B", "C", "D" și "E).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 600mp (destinate construirii de locuințe unifamiliale) se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3 -6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta) .

Pe parcelele cu suprafața mai mare de 600 mp (destinate construirii de locuințe semicolective) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă; Accesul carosabil va avea lățimea de între 3m și 6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta) . Pentru parcelele de colț, se admit accese auto din fiecare stradă.

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.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Străzile de interes local (str. "A", "B", "C" și "E") ce deserveșc zona rezidențială, au prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori în lungul străzii.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Is₁ – subzonă de instituții și servicii publice;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate (creșă publică) și învățământ preșcolar (grădiniță) ;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m; În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă , înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2 ;
- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de străzile "B" și "C" ;
- *retragerea față de limita laterală estică*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: subzona Is₁ are deschidere la trei străzi – str. Lombului și străzile "B" și "C" propuse prin PUZ. Accesul pe parcelă se recomandă a fi realizat din străzile secundare ("B" și "C"). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare; Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale.
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Is₂ – subzonă de servicii de interes public situată în zonă cu caracter rezidențial;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, de învățământ, de sănătate, de asistență socială, de cultură, funcțiuni terțiare cu respectarea condițiilor aplicabile zonei rezidențiale (servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, comerț en detail, alimentație publică)
- *regim de construire*: izolat ;
- *înălțimea maximă admisă*: cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, respectiv trei niveluri supraterane.

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de strada "C" ;
- *retragerea față de limitele laterale (estică și sudică)*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: din str. Lombului și str. "C". Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public

sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat;

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

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

- *înălțimea maximă admisă* : P, Hcornișă = max. 4m ;

- *retragere față de aliniament*: minim 5 m ;

- *retragerea față de limita laterală estică* : minim 3m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice; - *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Reglementări P.U.Z cu privire la organizarea rețelei stradale:

Prin P.U.Z se reglementează străzi noi de interes local cu amprize de 9m (străzile „B”, „C” și „D”) și 12m (străzile „A” și „E”) și se asigură regularizarea străzilor existente (str. Lombului și str. Gh. Sion) pe tronsoanele adiacente PUZ, la ampriză de 18m (str. Lombului), respectiv 10m (str. Gh. Sion).

Profile reglementate : conform secțiunilor din *planșa 07- Reglementări urbanistice*

Toate străzile propuse vor avea acces public nelimitat. Străzile B” și “C” vor avea sens unic.

(Profilele reglementate sunt în concordanță cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța circulației nr.5443/446/3.01.2022 emis pentru PUZ)

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia și se emite

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr.46 din 09.03.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului din data de 29.12.2021.

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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

- 1) Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Lombului (*inclusiv suprafața necesară realizării unei alveole pentru stație de transport în comun*) și străzii Gh. Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.
- 2) Strada Gheorghe Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi adusă la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta (*conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022*). Suprafața dezmembrată în vederea lărgirii străzii la ampriză de 10m, va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) până la recepția construcțiilor de pe parcelele cu front la strada Gheorghe Sion.
- 3) Suprafața dezmembrată pentru lărgirea străzii Lombului și realizarea unei alveole (L =min. 30m, l=min. 3m) pentru stația de transport în comun cu copertină, va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din strada Lombului. Conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022, „*trotuarul pe lungimea stației va fi de minim 2m, fără a fi afectat/îngustat prin amplasarea copertinei*”.
- 4) Străzile reglementate prin P.U.Z (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi înscrise în CF cu titlul de “drum”, echipate edilitar complet (inclusiv rețea pluvială), iar părțile carosabile ale acestora (împreună cu benzile de staționare de la nivelul carosabilului), vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, corpuri/stâlpi de iluminat, indicatoare rutiere) și se vor planta arbori de aliniament (cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet), conform propunerii din planșa 07- Reglementări urbanistice. Străzile amenajate (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi transferate în

domeniul public cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) anterior recepției ultimei construcții de pe fiecare stradă.

- 5) Suprafețele de teren aferente subzonei Is₁ și subzonei Va*, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și transferate în domeniul public cu titlul gratuit, (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) anterior emiterii oricărei autorizații de construire pentru investiții, în scopul construirii și amenajării, de către autoritatea publică locală, a unei creșe publice și spațiu verde pentru odihnă și loisir.

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. 1639/03.04.2020 prelungit conform prevederilor legale, 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 conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 8 iunie 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion, a fost supus consultării publice din 8.06.2022 până în 23.06.2022. 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 – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

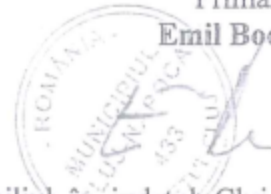
Consilier juridic Luiza Maria Gogoza

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.07.2022

Aprobat,
Primar
Emil Boc



Ca urmare a cererii adresate de Andreicuț Ioan Nicolae cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 382700/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 17.09.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 291 din 14.10.2020

pentru elaborarea

P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială– Str. Lombului - Str. Gheorghe Sion
generat de imobilele: nr. cad. 281034, nr. cad. 281035, nr. cad. 281036, nr. cad. 274338, nr. topo 18304, nr. cad.291099, nr. cad. 301696, nr. cad. 263510, nr. cad.338203, nr. cad. 287492, nr. cad. 254950, nr. cad. 295318, nr. cad. 286095, nr. cad. 313204, nr. cad. 305483, nr. cad. 338204 și nr. cad. 321806, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de Str. Gheorghe Sion în partea nordică, strada Lombului în partea vestică, strada Busuiocului și parcelele de pe frontul vestic al străzii Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea de sud. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- *existent*: conf. PUG 2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Uliu - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- *propus*: zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent Uliu.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime: P.O.T max. 35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp
- subzona verde cu acces public nelimitat: P.O.Tmax= 5%, CUTmax= 0,1
- subzona de instituții și servicii de interes public P.O.Tmax= 60%, C.U.Tmax= 2,2

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

- dotări de interes public pentru servicii, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Lombului
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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;
- se va prevedea o alveolă pentru transportul în comun în afara amprizei străzii Gh. Sion cu respectarea OUG 195/2002 și HG 1391/2006.

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

- conform Certificatul de Urbanism nr. 1639 din 3.04.2020 emis în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de Urbanism nr. 4267 din 04.09.2017;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, ridicare topografică).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 1639 din 3.04.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de Urbanism nr. 4267 din 04.09.2017.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6720918 din 20.10.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.10.20



Hmax = 12m

Hmax = 12m

Hmax = 28m

Liu

JLiu

DLIU

Em

St. Lambru

St. Suvorov

St. Grigori

Profil tip III.B - 18m

S UVA
24537

Handwritten signature



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **Andreicuț Ioan Nicolae**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. , înregistrată sub nr.550845 din 29.09.2021 completată prin nr. 626520 din 05.11.2021 și nr. 56123 din 27.01.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 46 din 09.03.2022

pentru **P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului -str. Gheorghe Sion**

generat de imobilele cu nr.cad.281034, nr.cad.281035, nr.cad.281036, nr.cad.274338, nr.topo.18304, nr.cad.291099, nr.cad.301696, nr.cad.263510, nr.cad.338203, nr.cad.287492, nr.cad.254950, nr.cad.295318, nr.cad.286095, nr.cad. 313204, nr.cad.305483, nr.cad.338204, nr.cad 338512 și nr.cad. 321806

Inițiatori: Andreicuț Ioan Nicolae

Proiectant: SC Arhidom SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicoleta Cristina Micu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de ~5,5ha, este delimitat de str. Gheorghe Sion în partea nordică, str.Lombului în partea vestică, str. Busuiocului și parcelele de pe frontul vestic al străzii Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea de sud.

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

UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban
- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

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

- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- *retrageri față de limitele laterale*:

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

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

- *retragere față de limitele posterioare:*

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

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

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

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~5,5ha pe bază de structură parcelară, respectiv 69 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice (UTR Is₁), o parcelă destinată serviciilor de interes public (UTR Is₂), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat;

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială), fie două locuințe individuale în regim de construire izolat. Pe parcelele cu suprafața mai mică de 600 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 600 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite) sau două locuințe unifamiliale în regim de construire izolat.

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

- *retragerea față de aliniament:* minim 5m față de str. Gh.Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. "A", "B", "C", "D" și "E). Pentru parcelele de colț retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Pentru parcelele care permit construirea de locuințe semicolective cu două unități locative, este permisă amplasarea a două garaje, fiecare dintre acestea putând fi alipit de limita de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m ;

- *retragerea față de limitele posterioare:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară ;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din str. Gheorghe Sion și străzile de interes local propuse prin PUZ (str. "A", "B", "C", "D" și "E).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 600mp (destinate construirii de locuințe unifamiliale) se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de 3 -6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta).

Pe parcelele cu suprafața mai mare de 600 mp (destinate construirii de locuințe semicolective) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă; Accesul carosabil va avea lățimea de între 3m și 6 m (pentru a acomoda parcare a două mașini una lângă alta). Pentru parcelele de colț, se admit accese auto din fiecare stradă.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Străzile de interes local (str. "A", "B", "C" și „E”) ce deservește zona rezidențială, au prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori în lungul străzii.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Is₁ – subzonă de instituții și servicii publice;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate (creșă publică) și învățământ preșcolar (grădiniță);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m; În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,2 ;

- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de străzile "B" și "C" ;

- *retragerea față de limita laterală estică*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *circulațiile și accesele*: subzona Is₁ are deschidere la trei străzi – str. Lombului și străzile "B" și "C" propuse prin PUZ. Accesul pe parcelă se recomandă a fi realizat din străzile secundare ("B" și "C"). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare; Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Is₂ – subzonă de servicii de interes public situată în zonă cu caracter rezidențial;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, de învățământ, de sănătate, de asistență socială, de cultură, funcțiuni terțiare cu respectarea condițiilor aplicabile zonei rezidențiale (servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, comerț en detail, alimentație publică)

- *regim de construire*: izolat ;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *înălțimea maximă admisă*: cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, respectiv trei niveluri supraterrane.

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;

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

- *retragere față de aliniament*: minim 8.00 m față de strada Lombului și minim 5m față de strada "C" ;

- *retragerea față de limitele laterale (estică și sudică)*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *circulațiile și accesele*: din str. Lombului și str. "C". Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat;

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

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

- *înălțimea maximă admisă* : P, Hcornișă = max. 4m ;

- *retragere față de aliniament*: minim 5 m ;

- *retragerea față de limita laterală estică* : minim 3m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Reglementări P.U.Z cu privire la organizarea rețelei stradale:

Prin P.U.Z se reglementează străzi noi de interes local cu amprize de 9m (străzile „B”, „C” și „D”) și 12m (străzile „A” și „E”) și se asigură regularizarea străzilor existente (str. Lombului și str. Gh. Sion) pe tronsoanele adiacente PUZ, la ampriză de 18m (str. Lombului), respectiv 10m (str. Gh. Sion).

Profile reglementate : conform secțiunilor din *planșa 07- Reglementări urbanistice*

Toate străzile propuse vor avea acces public nelimitat. Străzile B” și „C” vor avea sens unic.

(Profilele reglementate sunt în concordanță cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța circulației nr.5443/446/3.01.2022 emis pentru PUZ)



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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, din data de 29.12.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

- 1) Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Lombului (*inclusiv suprafața necesară realizării unei alveole pentru stație de transport în comun*) și străzii Gh. Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.
- 2) Strada Gheorghe Sion, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi adusă la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta (*conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022*). Suprafața dezmembrată în vederea lărgirii străzii la ampriză de 10m, va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) până la recepția construcțiilor de pe parcelele cu front la strada Gheorghe Sion.
- 3) Suprafața dezmembrată pentru lărgirea străzii Lombului și realizarea unei alveole (L =min. 30m, l=min. 3m) pentru stația de transport în comun cu copertină, va fi adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din strada Lombului. Conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022, „*trotuarul pe lungimea stației va fi de minim 2m, fără a fi afectat/îngustat prin amplasarea copertinei*”.
- 4) Străzile reglementate prin P.U.Z (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi înscrise în CF cu titlul de “drum”, echipate edilitar complet (inclusiv rețea pluvială), iar părțile carosabile ale acestora (împreună cu benzile de staționare de la nivelul carosabilului), vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, corpuri/stâlpi de iluminat, indicatoare rutiere) și se vor planta arbori de aliniament (cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet), conform propunerii din planșa 07- Reglementări urbanistice. Străzile amenajate (“A”, “B”, “C”, „D” și „E”) vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) anterior recepției ultimei construcții de pe fiecare stradă.
- 5) Suprafețele de teren aferente subzonei Is₁ și subzonei Va*, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și transferate în domeniul public cu titlul gratuit, (*conform propunerii din planșa 10- Circulația terenurilor*) anterior emiterii oricărei autorizații de construire pentru investiții, în scopul construirii și amenajării, de către autoritatea publică locală, a unei creșe publice și spațiu verde pentru odihnă și loisir.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1639 din 03.04.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Căminței nr.din

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

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** : ANDREICUȚ IOAN-NICOLAE și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 550845/29.09.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - dezvoltare zonă rezidențială – str. Lombului - str. Gheorghe Sion

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

- **Certificat de urbanism nr. 1639/03.04.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 291/14.10.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 46/09.03.2022**

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. 550845/29.09.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 21.03.2018

În data de 12.11.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – str. Lombului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 23.08.2021 și 29.12.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 21.10.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.08.2021 - ora 15 și 29.12.2021 - ora 10

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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.08.2021 - ora 15 și 29.12.2021 - ora 10

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

- Vaida Alin –
- Labo Delia Nicoleta –
- Șerban Ioan Radu – st
- Nistor Vasile – st
- Ciuf Adrian – str.
- Popovici Mihai –
- Rus Bogdan – str.
- Maier Vasile – str
- Mureșan Daniel –
- Gheban Dan –
- Pinteș A. – str.
- Bâlc Nicolae –
- Zirbo Vlad – s
- Lukacs Victoria –
- S.C. ZINVEST GROUP S.R.L. – str. Borhanciului nr. 5F
- S.C. 9006 GROUP S.R.L. – str. Lombului nr. 32

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 23.08.2021 - ora 15 și 29.12.2021 - ora 10

La dezbaterile din 23.08.2021 și 29.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Nicoleta Micu

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 584782/26.11.2020, dl. Gheban Dan cu domiciliul în
, comunică următoarele observații :

NU SUNT DE ACORD CU PLANUL ATASAT.

NU SE RESPECTĂ ALINIAMENTUL ÎNICIAL EXISTENT, AL CASELOR.

NU EXISTĂ SPAȚIU VERDE, TOTUL ARATĂ ÎNGHEȘCUT.

NU EXISTĂ ZONĂ TAMPON PENTRU PROPRIETĂȚILE EXISTENTE.

ȘI CE AȚI PROPUȘ ÎN PLAN.

Cu mulțumiri,

Data: 25.11.2020

Semnătura:



Notă:

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. Gheban Dan cu domiciliul în _____ cu nr. 584782/26.11.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

- documentatia propusa respecta prevederile PUG Cluj Napoca aferente UTR Uliu, respectiv Liu*, Va si Is referitor la regimul de inaltime, indicii urbanistici POT, CUT si alte caracteristici specifice conform RLU Cluj Napoca;
- profilul strazii Gheorghe Sion a fost reglementat si aprobat prin HCL nr. 5/10.01.2020 si alte documentatii anterioare si a fost preluat prin prezentul PUZ cu respectarea profilului deja aprobat, inclusiv cu o aliniere minima propusa a constructiilor de 5m de la limita de proprietate rezultata dupa dezmembrarea aferenta profilului strazii.
- profilul strazii Lombului a fost reglementat si aprobat prin PUG Cluj Napoca la latimea de 18m si a fost preluat prin prezentul PUZ conform reglementarilor urbanistice propuse, inclusiv cu o aliniere minima propusa a constructiilor de 5m de la limita de proprietate rezultata dupa dezmembrarea aferenta profilului strazii.
- prin PUZ s-a prevazut o subzona cu destinatia parc cu acces public nelimitat (Va), o suprafata minima de 40% spatiu verde pentru fiecare parcela din UTR Liu*, respectiv o suprafata minima de 20% spatiu verde pentru fiecare parcela din UTR Is, conform prevederilor PUG
- spre fondul construit existent la capetele de parcele cu acces din strada Busuiocului, prin prezentul PUZ s-au prevazut parcele cu destinatia de locuinte (similar cu ceea ce este p strada Busuiocului), retragerea propusa posterioara pentru constructiile pe aceste parcele fiind egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,0m in acord cu prevederile RLU Cluj Napoca. Aceasta retragere asigura o zona de minim 6m latime fara constructii fata de limitele de proprietate vestice ale parcelelor de pe strada Busuiocului.

Asadar, reglementarile propuse prin documentatia PUZ – Dezvoltare zona rezidentiala – str. Lombului – str. Gheorghe Sion, Cluj Napoca respecta prevederile PUG Cluj Napoca si ale Regulamentului de Urbansim aferent in vigoare.

Andreicut Ioan Nicolae si asociatii prin imputernicit



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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 588775/433/27.11.2020, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 518676/10.09.2021 răspunde acestora.


Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 523931/433/14.09.2021

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Măreșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 648015 /101/2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *PUZ - dezvoltare zonă rezidențială str, Lombului - str. Gheorghe Sion* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 8-23 iunie 2022

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 8 iunie 2022, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN Digitaly signed
by CIOBAN
VASILE- VASILE-CALIN
CALIN 2022.07.23
10:27:54 +0200