

A - 30 pag.

36/4.08.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 652935/1/26.07.2022 conex cu nr. 478605/1/29.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653165/433/26.07.2022 conex cu nr. 478633/433/29.04.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I, beneficiari: Cordoș Mihaela Adela, Simon-Ammer Helga, Simon Csongor, Toroczkai Iosif, Toroczkai Etelka-Magdolna, Wagner Michael, Wagner Adriana-Georgiana, Mărginean Mircea, Mărginean Maria-Iuliana;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 210 din 28.07.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 187 din 2.12.2021 și nr. 30 din 24.02.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul urbanistic zonal de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I, beneficiari: Cordoș Mihaela Adela, Simon-Ammer Helga, Simon Csongor, Toroczkai Iosif, Toroczkai Etelka-Magdolna, Wagner Michael, Wagner Adriana-Georgiana, Mărginean Mircea, Mărginean Maria-Iuliana, pe parcele proprietate privată, nr. cad. 299468, nr. cad. 335914, nr. cad. 298927, nr. cad. 299469, nr. cad. 334250, nr. cad. 335915.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (7 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și o suprafață de teren necesară regularizării străzii Breaza și Colonia Breaza) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

- *funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine). Pentru locuințe cu două unități locative suprafața parcelei trebuie să fie de minim 550mp, iar pentru locuințe unifamiliale de minim 450mp.

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+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;

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

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m, max. 5m. Garajele sau partile de cladire care contin garaje se vor retrage cu 6 m față de aliniament pentru a permite parcare in fata a

unui autoturism. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 6m. Toate construcțiile de pe parcela în înșeles urban (cu excepția parcelelor de colț) se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada Breaza regularizată la ampriza de 9 m, din strada Colonia Breaza regularizată la ampriza de 12 m și din strada nou propusă „A” cu ampriza de 9 m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3,5m) pentru fiecare unitate locativă. Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare: pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); 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. S_Va – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

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

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

- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, max. 4m;

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

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

Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de “drum”, echipată edilitar (apă-canal, electrica, gaz) iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor se vor realiza trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada va avea acces public nelimitat.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Breaza și străzii Colonia Breaza, conform planșei A04- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea și aduse la strat de uzură (asfalt) până la recepția construcțiilor propuse.

Subzonă verde cu acces public nelimitat reglementată prin P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de “spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimei construcții. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 9 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Planșa A.04 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism 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

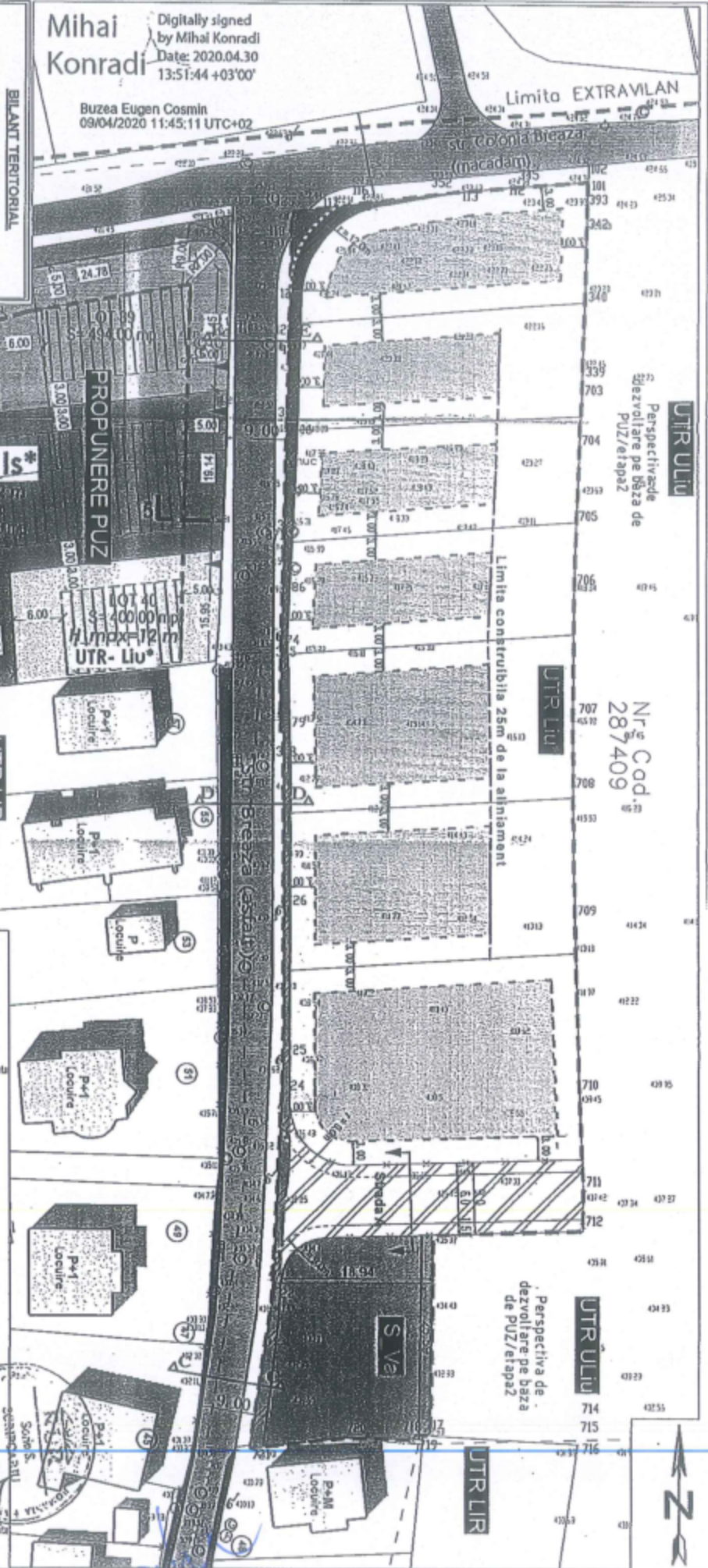
Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu __ voturi)

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

Mihai Konradi
 Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2020.04.30 13:51:44 +03'00'

Buzea Eugen Cosmin
 09/04/2020 11:45:11 UTC+02



BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENURILOR	CONSTRUC	PROIECT
Terenuri în UTR ULIU	sup	sup
Sensuri cu destinație de drum din	100	3037
Terenuri destinate amplasării de clădiri	-	2133
Terenuri în UTR ULIU	-	4270
Terenuri destinate rezidențiale S, Va	-	4919
TOTAL	100	10259

Calculul suprafețelor

Nr. lot, Nr. suprafață, Nr. suprafață în %

Nr. lot	S (m ²)	T (%)	Suprafață (m ²)	Suprafață (%)
701	58964,300	100	58964,300	100,00
702	58964,300	100	58964,300	100,00
703	58964,300	100	58964,300	100,00
704	58964,300	100	58964,300	100,00
705	58964,300	100	58964,300	100,00
706	58964,300	100	58964,300	100,00
707	58964,300	100	58964,300	100,00
708	58964,300	100	58964,300	100,00
709	58964,300	100	58964,300	100,00
710	58964,300	100	58964,300	100,00
711	58964,300	100	58964,300	100,00
712	58964,300	100	58964,300	100,00
713	58964,300	100	58964,300	100,00
714	58964,300	100	58964,300	100,00
715	58964,300	100	58964,300	100,00
716	58964,300	100	58964,300	100,00
717	58964,300	100	58964,300	100,00
718	58964,300	100	58964,300	100,00
719	58964,300	100	58964,300	100,00
720	58964,300	100	58964,300	100,00
721	58964,300	100	58964,300	100,00
722	58964,300	100	58964,300	100,00
723	58964,300	100	58964,300	100,00
724	58964,300	100	58964,300	100,00
725	58964,300	100	58964,300	100,00
726	58964,300	100	58964,300	100,00
727	58964,300	100	58964,300	100,00
728	58964,300	100	58964,300	100,00
729	58964,300	100	58964,300	100,00
730	58964,300	100	58964,300	100,00
731	58964,300	100	58964,300	100,00
732	58964,300	100	58964,300	100,00
733	58964,300	100	58964,300	100,00
734	58964,300	100	58964,300	100,00
735	58964,300	100	58964,300	100,00
736	58964,300	100	58964,300	100,00
737	58964,300	100	58964,300	100,00
738	58964,300	100	58964,300	100,00
739	58964,300	100	58964,300	100,00
740	58964,300	100	58964,300	100,00
741	58964,300	100	58964,300	100,00
742	58964,300	100	58964,300	100,00
743	58964,300	100	58964,300	100,00
744	58964,300	100	58964,300	100,00
745	58964,300	100	58964,300	100,00
746	58964,300	100	58964,300	100,00
747	58964,300	100	58964,300	100,00
748	58964,300	100	58964,300	100,00
749	58964,300	100	58964,300	100,00
750	58964,300	100	58964,300	100,00
751	58964,300	100	58964,300	100,00
752	58964,300	100	58964,300	100,00
753	58964,300	100	58964,300	100,00
754	58964,300	100	58964,300	100,00
755	58964,300	100	58964,300	100,00
756	58964,300	100	58964,300	100,00
757	58964,300	100	58964,300	100,00
758	58964,300	100	58964,300	100,00
759	58964,300	100	58964,300	100,00
760	58964,300	100	58964,300	100,00
761	58964,300	100	58964,300	100,00
762	58964,300	100	58964,300	100,00
763	58964,300	100	58964,300	100,00
764	58964,300	100	58964,300	100,00
765	58964,300	100	58964,300	100,00
766	58964,300	100	58964,300	100,00
767	58964,300	100	58964,300	100,00
768	58964,300	100	58964,300	100,00
769	58964,300	100	58964,300	100,00
770	58964,300	100	58964,300	100,00
771	58964,300	100	58964,300	100,00
772	58964,300	100	58964,300	100,00
773	58964,300	100	58964,300	100,00
774	58964,300	100	58964,300	100,00
775	58964,300	100	58964,300	100,00
776	58964,300	100	58964,300	100,00
777	58964,300	100	58964,300	100,00
778	58964,300	100	58964,300	100,00
779	58964,300	100	58964,300	100,00
780	58964,300	100	58964,300	100,00
781	58964,300	100	58964,300	100,00
782	58964,300	100	58964,300	100,00
783	58964,300	100	58964,300	100,00
784	58964,300	100	58964,300	100,00
785	58964,300	100	58964,300	100,00
786	58964,300	100	58964,300	100,00
787	58964,300	100	58964,300	100,00
788	58964,300	100	58964,300	100,00
789	58964,300	100	58964,300	100,00
790	58964,300	100	58964,300	100,00
791	58964,300	100	58964,300	100,00
792	58964,300	100	58964,300	100,00
793	58964,300	100	58964,300	100,00
794	58964,300	100	58964,300	100,00
795	58964,300	100	58964,300	100,00
796	58964,300	100	58964,300	100,00
797	58964,300	100	58964,300	100,00
798	58964,300	100	58964,300	100,00
799	58964,300	100	58964,300	100,00
800	58964,300	100	58964,300	100,00

LEGENDA

- Linie UTR/ Zona studiată
- Linie amplasament reglementat
- Linie de proprietate propusă
- Linie de proprietate existentă
- Linia constructivă 25 m de la aliniament
- Redeșteri propuse
- Clădiri existente
- Terenuri situate în proprietate publică de interes local
- Teren aferent drumului nou propus cu amplitzina de 5m
- Teren aferent lanțului străzi Breza
- Teren situat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, înscris în S. Va, care se propune să fie dezmembrat
- Terenuri situate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice incluse în zona reglementată
- Suprafața constructivă

ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP

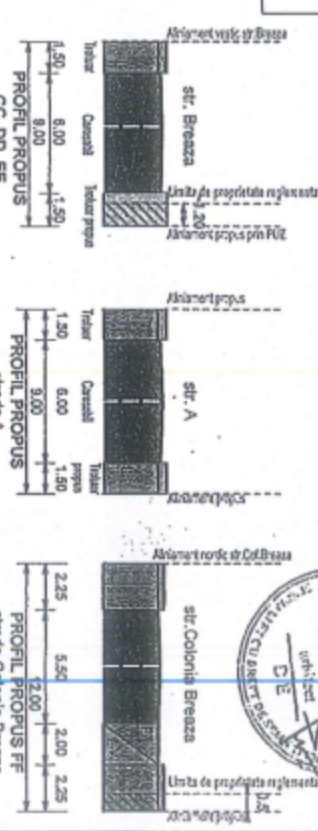


SCRIPCARIU
 arhitectură design

SEF PROIECT: AA, Șerghiu Pop
 URBANISM: AA, Șerghiu Pop
 DESERVIT: AA, Șerghiu Pop

Plan reglementar urbanistic A.04

SCRIPCARIU S.R.L.
 Soseala Comunală Breza
 Strada Școlii nr. 1
 Tel: 0238 311111
 E-mail: scripcariu@scscripcariu.ro



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

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

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

Suprafața totală reglementată: 5337mp.

Amplasamentul este situat în nordul municipiului Cluj-Napoca, în nord estul cartierului Dambul Rotund și la sud vestul Valea Chintaului. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 5337 m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Breaza precum și din str. Colonia Breaza. Zona studiată se învecinează la sud cu proprietăți private înadrate în Lip/Lir, la nord cu str. Colonia Breaza implicit limita intravilanului mun. Cluj-Napoca și vest str. Breaza, la est cu proprietăți private înadrate în ULiu

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.



Întocmit,
Arh. Sorin Scripcariu
Arh. Sergiu Pop

A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban propus prin PUZ.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Liu* - zona aferentă locuințelor individuale si semicolective mici:

- locuințe unifamiliale, construite in regim izolat, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, puncte gospodaresti.
- locuințe familiale cu maximum două unități locative pe parcela, construite in regim izolat (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, puncte gospodaresti.

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 din P.U.G. Aprobata cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate si 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 din P.U.G. Aprobata cu H.C.L. 493/22.12.2014, prestate si 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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parcelelor de colț,
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu:

450 mp pentru locuințe cu o singură unitate locative;

550 mp pentru locuințe cu două unitati locative;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și cel mult 5m de la aliniamentul propus prin PUZ.

Garajele sau corpurile de clădire care contin garaje se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Pentru parcelele de colț, retragerea minima de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

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

Pentru toate parcelele propuse prin P.U.Z. :

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție facând parcelele de colț care se vor retrage minim 3m fata de toate limitele de proprietate.

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

(c) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban, cu excepția parcelelor de colț, 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)

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 aticul ultimului nivel neretras 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 la drumurile publice. Accesul pe parcele se realizează din str. Breaza (regularizată la ampriză de 9m), din str. Colonia Breaza regularizată la ampriză de 12m și din strada nou propusă prin PUZ (str. A) cu ampriză de 9m.

Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Se permit accese auto atat din str. Breaza , din str. Colonia Breaza cat si din strada nou propusa cu ampriza de 9.0m perpendiculara pe str. Breaza. Acolo unde este posibil se recomanda alipirea acceselor auto. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m. 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) : minim 2 locuri de parcare.

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).

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

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 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 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe 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 zona urbana.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte semi 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 2,35 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 (POT)

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 înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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 înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m)

B. REGULAMENT PENTRU S_Va – SUBZONA VERDE – SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 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) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

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

ARTICOLUL 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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul încadrat în UTR S_Va este format dintr-o singură parcelă, conform plansei „04.Reglementari urbanistice”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

minim 5m

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

minim 5m

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

minim 3m

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere

specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 4 m, respectiv (D)+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 e echipată edilitar complet.

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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere.

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 2,50 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT 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.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMĂR DE 9 PAGINI



REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I

Prin cererea nr. 715779/433/22.12.2021, Cordoș Mihaela Adela și asociații (Simon-Ammer Helga, Simon Csongor, Toroczka Iosif, Toroczka Etelka-Magdolna, Wagner Michael, Wagner Adriana-Georgiana, Mărginean Mircea, Mărginean Maria-Iuliana) solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. este U.T.R. ULiu, delimitat de str. Colonia Breaza în partea de nord și strada Breaza în partea de vest. Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. în etapa I, în suprafață de 5337mp, cuprinde parcelele cu front la strada Breaza (de la intersecția cu str. Colonia Breaza până la parcela de pe str. Breaza nr. 48) și imobilul cu nr.cad. 334250.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului în: 7 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și o suprafață de teren necesară regularizării străzii Breaza și Colonia Breaza.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

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

În temeiul prevederilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 652935/1/26.07.2022 conex cu nr. 478605/1/29.04.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 715779/433/22.12.2021, Cordoș Mihaela Adela și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I.

Documentația a fost întocmită de SCRIPCARIU birou de arhitectură, arh. urb. Sorin S. Scripcariu, la comanda beneficiarilor: Cordoș Mihaela Adela, Simon-Ammer Helga, Simon Csongor, Toroczka Iosif, Toroczka Etelka-Magdolna, Wagner Michael, Wagner Adriana-Georgiana, Mărginean Mircea, Mărginean Maria-Iuliana pe parcele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 299468, nr. cad. 335914, nr. cad. 298927, nr. cad. 299469, nr.cad. 334250, nr. cad. 335915.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. L1 - Subzona locuințelor de tip rural cu enexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, iar conform P.U.G. 2014 în ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, teritoriul pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 210 din 28.07.2020 pentru inițiere PUZ. Zona de studiu este U.T.R. Uliu, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G, delimitat de str. Colonia Breaza în partea de nord și strada Breaza în partea de vest. Prin avizul de oportunitate s-a admis elaborarea PUZ în 3 etape, astfel:

- etapa I cuprinde parcelele cu front la strada Breaza și imobilul cu nr.cad. 334250
- etapa 2 cuprinde imobilele cu nr. cad. 287409 și nr. cad. 290726
- etapa 3 va reglementa restul teritoriului din cadrul UTR-ului.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. în etapa I, în suprafață de 5338mp, cuprinde parcelele cu front la strada Breaza (de la intersecția cu str. Colonia Breaza până la parcela de pe str. Breaza nr. 48) și imobilul cu nr.cad. 334250. Accesul la amplasament se realizează din str. Breaza (*stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1117*) și din str. Colonia Breaza (*stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1196*).

Prin prezentul P.U.Z. se propune parcelarea terenului (7 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și o suprafață de teren necesară regularizării străzii Breaza și Colonia Breaza)) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

-funcțiune predominantă: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe 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). Pentru locuințe cu două unități locative suprafața parcelei trebuie să fie de minim 550mp, iar pentru locuințe unifamiliale de minim 450mp.

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+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;

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

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m, max. 5m. Garajele sau partile de cladire care contin garaje se vor retrage cu 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 6m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban (cu excepția parcelelor de colț) se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada Breaza regularizată la ampriza de 9 m, din strada Colonia Breaza regularizată la ampriza de 12 m și din strada nou propusă „A” cu ampriza de 9 m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3,5m) pentru fiecare unitate locativă. Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare: pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în 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. S_Va – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

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

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

- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P, max.4m;

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

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

Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de “drum”, echipată edilitar (apă-canal, electrica, gaz) iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor se vor realiza trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada va avea acces public nelimitat.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Breaza și străzii Colonia Breaza, conform planșei A04- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea și aduse la strat de uzură (asfalt) până la recepția construcțiilor propuse.

Subzonă verde cu acces public nelimitat reglementată prin P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de “spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimei construcții din etapa I. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 9 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 187 din 2.12.2021 și nr. 30 din 24.02.2022. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 531363/446/2021. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației.

Documentația P.U.Z a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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 24 mai 2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea *P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I*, a fost supus consultării publice din 24 mai până în 8 iunie 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.

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. 1608 din 3.04.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

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 *P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I*, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.07.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

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

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

AVIZ
Nr. 30 din 24.02.2022

pentru *Modificarea cuprinsului Avizului Arhitectului Șef nr. 187 din 2.12.2021*

Prezentul aviz modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 187 din 2.12.2021, în ceea ce privește:

- a) prevederile propuse prin PUZ pentru UTR S_Va în sensul:
 - regim maxim de înălțime: (D)+P, max. 4m;
 - amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară: minim 5m;
- b) parcelarea terenului în 7 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Red. 2ex. Arh. Andreea Mureșan
Șef birou Strategii urbane



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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Cordoș Mihaela Adela și asociații**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 590364/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 107 AVIZ din 2.12.2021

pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I generat de imobilele cu nr. cad. 299468, nr. cad. 298927, nr. cad. 299469, nr.cad. 334250, nr. cad. 335914, nr. cad. 335915,

Inițiatori: Cordoș Mihaela Adela și asociații

Proiectant: SCRIPCARIU birou de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în etapa I în suprafață de 5338mp cuprinde parcelele cu front la strada Breaza (de la intersecția cu str. Colonia Breaza până la parcela de pe str. Breaza nr.48) și imobilul cu nr.cad. 334250. Teritoriul studiat prin PUZ este UTR Uliu, așa cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări urbanistice – zonificare” aferente PUG, delimitat de str. Colonia Breaza în partea de nord și strada Breaza în partea de vest.

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

- UTR Uliu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

-funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-regim de construire: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;

-înălțimea maximă admisă: două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

-retragere față de limitele laterale: în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ 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 ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

-retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;



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

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (9 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și o suprafață de teren necesară regularizării străzii Breaza și Colonia Breaza) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

-*funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine). Pentru locuințe cu două unități locative suprafața parcelei trebuie să fie de minim 550mp, iar pentru locuințe unifamiliale de minim 450mp.

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+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;

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

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m, max. 5m. Garajele sau partile de cladire care contin garaje se vor retrage cu 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în fata a unui autoturism. Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 6m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban (cu excepția parcelelor de colț) se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada Breaza regularizată la ampriza de 9 m, din strada Colonia Breaza regularizată la ampriza de 12 m și din strada nou propusă „A” cu ampriza de 9 m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3,5m) pentru fiecare unitate locativă. Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare: pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri.

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

U.T.R. S_Va – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

-*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



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

compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere

- indicatori urbanistici: P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;
- înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;
- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de “drum”, echipată edilitar (apă-canal, electrica, gaz) iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor se vor realiza trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada va avea acces public nelimitat.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Breaza și străzii Colonia Breaza, conform planșei A04- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea și aduse la strat de uzură (asfalt) până la recepția construcțiilor propuse.

Subzonă verde cu acces public nelimitat reglementată prin P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de “spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimei construcții din etapa 1. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 9 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Documentația P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I, înregistrată sub nr. 295112/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2021. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor solicitate (depuse sub nr. 590364/433/2021), în ședința operativă din 2.11.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1608 din 3.04.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5584583 din 09.12.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.12.2021



Primar, **EMIL BOC**
Aprobat

Ca urmare a cererii adresate de **Cordoș Mihaela** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 314068 din 2.07.2020, 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 9.07.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 210 din 28.07.2020

pentru elaborarea

P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza - etapa I
generat de imobilele cu nr. cad.298927, nr. cad.299468, nr. cad. 299469, nr. cad. 335914, nr. cad.335915, nr.cad.334250, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este unitatea teritorială de referință U.T.R. ULiu, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G., delimitată de strada Colonia Breaza în partea nord și strada Breaza în partea de vest. Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Astfel, pentru teritoriul mai sus menționat, se admite elaborarea P.U.Z. în trei etape:

- etapa I va cuprinde parcelele cu front la strada Breaza și imobilul cu nr.cad. 334250
- etapa 2 va cuprinde imobilele cu nr. cad. 287409 și nr. cad. 290726
- etapa 3 va reglementa restul teritoriului din cadrul UTR-ului.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 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;

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULiu.

La nivelul întregului U.T.R., prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa subzonele S_Va – subzonă verde (etapa 2) și S_Is – subzona de instituții publice și servicii de interes public (etapa 3) și se va reglementa în mod obligatoriu legătura între strada ce se desprinde din str. Ionel Teodoreanu spre vest și strada Breaza.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T. max= 35%, C.U.T. max= 0,9 (pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime)

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

- la nivelul UTR-ului - servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- accesul auto la zonă se realizează din strada Breaza și strada Colonia Breaza; Pentru teritoriul reglementat în etapa 1, accesul auto se realizează din strada Breaza.
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile propuse prin P.U.Z vor fi echipate edilitar și realizate de către investitori la strat de uzură, anterior emiterii autorizației de construire pe parcele.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1608 din 3.04.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică).

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

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

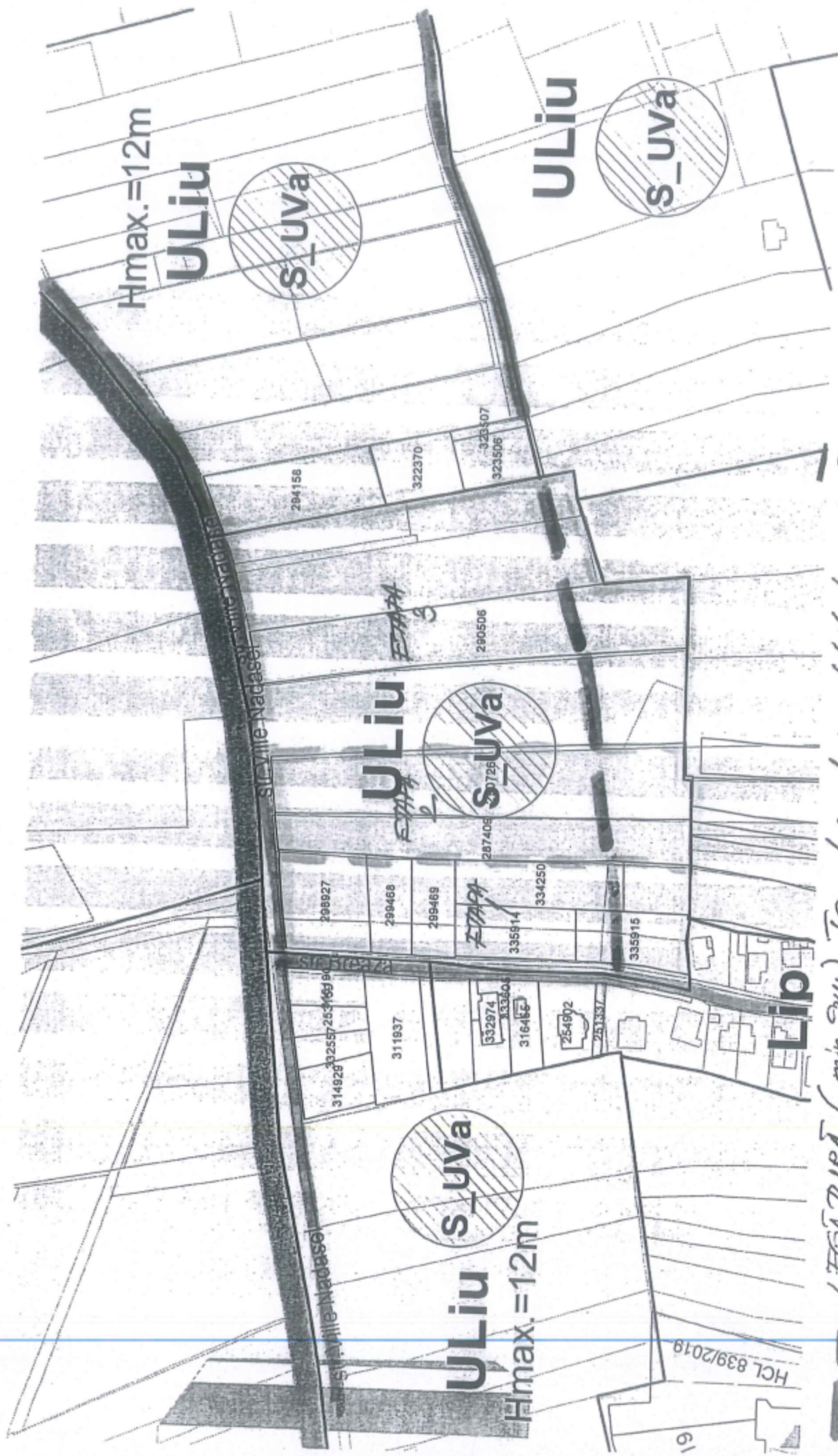
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1608 din 3.04.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
red.3ex. AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4710389 din 30.07.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 30.07.2020



LEGIURĂ (min. 9m) Traseu exact și stabilită prin FUA.
 TERITORIUL DE REGLEMENTAT / STRĂZI

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** : CORDOȘ MIHAELA ADELA și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 590364/18.10.2021

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 de urbanizare – str. Breaza - Colonia Breaza - etapa I

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

- **Certificat de urbanism nr. 1608/03.04.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 210/28.07.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 187/02.12.2021 și 30/24.02.2022**

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. 590364/18.10.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.08.2017

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

În datele de 02.07.2020, 22.09.2020 și 26.04.2021 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. Breaza, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 01.04.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 07.07.2020, 10.03.2021 și 23.08.2021

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 Făclia din 18.01.2022

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 01.04.2019 - ora 15 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 07.07.2020 - ora 14, 10.03.2021 - ora 16 și 23.08.2021 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea 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 atât la sediul Primăriei în data de 01.04.2019 - ora 15, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 07.07.2020 - ora 14, 10.03.2021 - ora 16 și 23.08.2021 - ora 15

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

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

Au fostificați :

- Hollandus Elisabeta și Hollandus Iozsef –
- Ammer Albert –
- Hollandus Iuliana –
- Antal Ioan –
- Hollandus Jozsef Zoltan
- Hollandus Iuliana
- Hollandus Samuel
- Hollandus Attila –
- Galffi Attila –

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului 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 : 01.04.2019 - ora 15 07.07.2020 - ora 14, 10.03.2021 - ora 16 și 23.08.2021 - ora 15

La dezbaterile din 01.04.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : beneficiara - d-na. Cordoș Adela și proiectantul - arh. Alida Vișan.

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Ammer Albert și dl. Michael Wagner.

La dezbaterile din 07.07.2020, 10.03.2021 și 23.08.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 134507/08.03.2019, dl. Ammer Albert cu domiciliul în Satu Mare, alea comunică următoarele observații :

Pe terenul proprietate personală doresc să
construiesc casă particulară

Cu mulțumiri,

Data: 7.03.2019

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 347918/21.07.2020, dl. Hollandus Attila cu domiciliul în Florești, str. , comunică următoarele obiecțiuni :

Reprezint voința a 5 proprietari, toți își doresc sa participe la PUZ, ne dorim o urbanizare care sa ofere calitate vieții în zona străzii Colonia Breaza.

Pe aceasta cale va informez ca nu sunt de acord cu soluția prezentată de către domnul arhitect Scripcariu, acesta ne dezavantajează total, mi se pare ca se crează un abuz împotriva proprietăți noastre, dacă aceasta varianta este aprobată vom fi nevoiți sa ne adresăm instanțelor de judecată. E șocant pentru mine sa vad cum cineva nu tine cont de munca părinților mei susținând că noi nu ne dorim PUZ. Îl somez pe domnul arhitect să respecte dreptul la proprietate, să nu ignore pe viitor părerea vecinilor. Va atasez cf-ul terenului, plan de situație și o propunere aproximativă de urbanizare. Cu tot respectul pentru efortul dnei Cordos mă văd nevoit să-i pun în vedere ca astfel de abordări sunt de natură să ne trimită în sală de judecată, relația de buna vecinătate fiind iremediabil distrusă.

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 vecinilor :

- nr. 134507/08.03.2019 – dl. Ammer Albert, ;

- nr. 347918/21.07.2020 – dl. Hollandus Attila,

proiectantul lucrării, precizează următoarele :

Prin documentatia de PUZ depusa in privinta obtinerii avizului Arhitectului Sef cu nr. 426417 din 04.09.20 se propune reglementarea unei suprafete de teren de 5338mp in vederea urbanizarii conform conditiilor regulamentului general de urbanism aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014.

Conform regulamentului general de urbanism al P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiata in aceasta documentatie de P.U.Z. este intreg teritoriul incadrat in U.T.R. Uliu, anume teritoriul aflat la sud de strada Colonia Breaza, la est de str. Breaza si la vest de limita U.T.R. Uliu.

Prin procesul verbal incheiat in data de 21.01.2020 de catre avocatul Horatiu Crisan, atasat la documentatie, se dovedeste faptul ca urbanizarea intregului teren incadrat in U.T.R. ULiu este imposibila fara suprafata de teren aflata in posesia sotilor BUKOS aflata in mijlocul U.T.R.-ului mai sus mentionat.

Prin avizul de oportunitate cu nr. 210 din 28.07.20, Primaria municipiului Cluj Napoca stabileste etapizarea intregului U.T.R. Uliu in trei etape distincte, etapa I va cuprinde parcelele cu front la str. Breaza si imobilul cu nr. Cad 334250, etapa II-a va cuprinde imobilele cu nr. Cad 287409 si nr. Cad 290726, iar in etapa a III-a restul teritoriului din cadrul UTR-ului Uliu. Conform avizului de oportunitate si adreselelor emise de catre departamentul Strategii urbane: 'Primaria accepta o etapizare a procesului de urbanizare, ... in acest sens, comisia de urbanism admite reglementarea etapei I, cu obligatia asigurarii unei legaturi de minim 9m intre drumul existent (ce se desprinde din str. Ionel Teodoreanu si str. Breaza, ce va fi regularizat ca profil de 9m.)

Astfel teritoriul reglementat prin P.U.Z. este marginit la vest de str. Breaza, la nord de str. Colonia Breaza la est de limita vestica a terenului cu nr. Cad. 287409 si la sud de catre drumul solicitat de Primaria Cluj cu ampriza de 9.0m si limita parcelei cu nr. cad. 335915.

Prin P.U.Z. se propune edificarea drumului de legatura intre str. Ionel Teodoreanu si str. Breaza precum si parcelarea terenului ramas in loturi de teren dedicate locuintelor familiale cu regim redus de inaltime, respectand rigorile P.U.G. referitoare la retragerea cladirilor fata de limitele parcelelor, indici urbanistici, regim de inaltime s.a.m.d.

Prin documentatia de P.U.Z. **nu se impun nici un fel de obligatii vecinilor**, urbanizarea va avea loc strict pe terenul reglementat in suprafata de 5338 mp aflat in proprietatea beneficiarilor, initiatori ai P.U.Z. str. Breaza latura estica.

Cluj-Napoca



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

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 149037/433/15.03.2019 și 352425/433/23.07.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 514292/19.10.2020 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 519227/433/21.10.2020 și 519245/433/21.10.2020

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 640081 /101/2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *PUZ urbanizare colonia Breaza etapa I* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 24 mai - 8 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 24 mai 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
VASILE-
CALIN

Digitally signed
by CIOBAN
VASILE-CALIN
Date: 2022.07.19
09:16:15 +03'00'