

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 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 a 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 sesiune,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

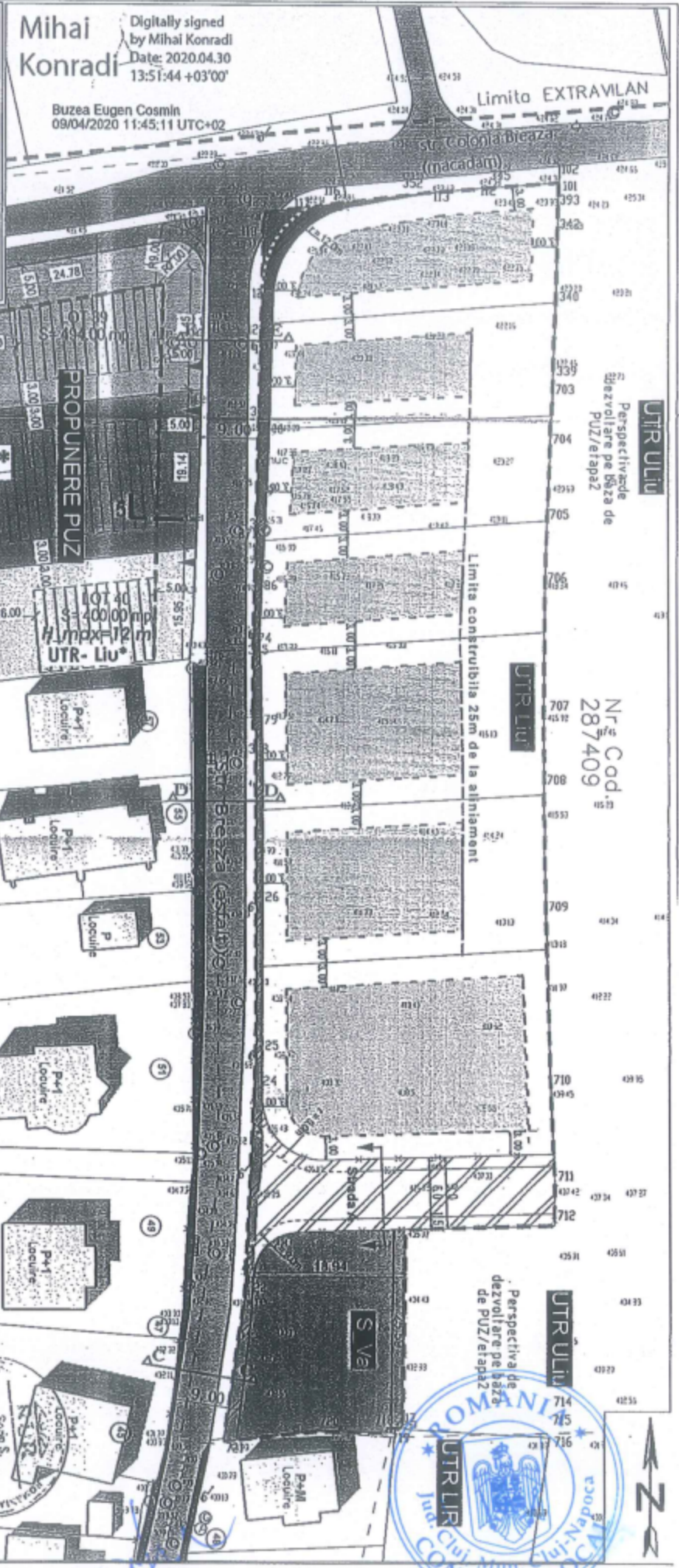
Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 585/4.08.2020

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

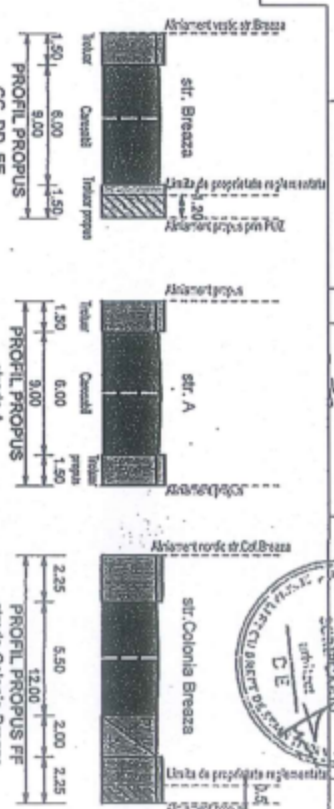
UTILIZAREA TERENURILOR	CANTITATE	PROCENT
Terenuri in UTR LIU	ha	%
Terenuri cu destinații de teren Ag	0,00	0,00
Terenuri destinate agriculturii ec. Biomas	-	-
Terenuri destinate UTR LIU*	4,71	100,00
Terenuri destinate dezvoltării S. Ve	0,00	0,00
TOTAL	4,71	100,00

Calculul suprafețelor

№ ord.	X (m)	Y(m)	Supraf. (m²)
701	189804,306	302010,379	14,81
702	189801,898	302010,497	14,81
703	189804,593	302011,356	6,37
704	189801,527	302010,704	6,35
705	189801,507	302010,811	7,31
706	189804,108	302010,326	17,89
707	189801,252	302010,129	4,88
708	189801,532	302010,189	16,25
709	189801,810	302010,460	12,13
710	189801,810	302010,460	12,13
711	189801,810	302010,460	12,13
712	189801,810	302010,460	12,13
713	189801,810	302010,460	12,13
714	189801,810	302010,460	12,13
715	189801,810	302010,460	12,13
716	189801,810	302010,460	12,13
717	189801,810	302010,460	12,13
718	189801,810	302010,460	12,13
719	189801,810	302010,460	12,13
720	189801,810	302010,460	12,13
721	189801,810	302010,460	12,13
722	189801,810	302010,460	12,13
723	189801,810	302010,460	12,13
724	189801,810	302010,460	12,13
725	189801,810	302010,460	12,13
726	189801,810	302010,460	12,13
727	189801,810	302010,460	12,13
728	189801,810	302010,460	12,13
729	189801,810	302010,460	12,13
730	189801,810	302010,460	12,13
731	189801,810	302010,460	12,13
732	189801,810	302010,460	12,13
733	189801,810	302010,460	12,13
734	189801,810	302010,460	12,13
735	189801,810	302010,460	12,13
736	189801,810	302010,460	12,13
737	189801,810	302010,460	12,13
738	189801,810	302010,460	12,13
739	189801,810	302010,460	12,13
740	189801,810	302010,460	12,13
741	189801,810	302010,460	12,13
742	189801,810	302010,460	12,13
743	189801,810	302010,460	12,13
744	189801,810	302010,460	12,13
745	189801,810	302010,460	12,13
746	189801,810	302010,460	12,13
747	189801,810	302010,460	12,13
748	189801,810	302010,460	12,13
749	189801,810	302010,460	12,13
750	189801,810	302010,460	12,13
751	189801,810	302010,460	12,13
752	189801,810	302010,460	12,13
753	189801,810	302010,460	12,13
754	189801,810	302010,460	12,13
755	189801,810	302010,460	12,13
756	189801,810	302010,460	12,13
757	189801,810	302010,460	12,13
758	189801,810	302010,460	12,13
759	189801,810	302010,460	12,13
760	189801,810	302010,460	12,13
761	189801,810	302010,460	12,13
762	189801,810	302010,460	12,13
763	189801,810	302010,460	12,13
764	189801,810	302010,460	12,13
765	189801,810	302010,460	12,13
766	189801,810	302010,460	12,13
767	189801,810	302010,460	12,13
768	189801,810	302010,460	12,13
769	189801,810	302010,460	12,13
770	189801,810	302010,460	12,13
771	189801,810	302010,460	12,13
772	189801,810	302010,460	12,13
773	189801,810	302010,460	12,13
774	189801,810	302010,460	12,13
775	189801,810	302010,460	12,13
776	189801,810	302010,460	12,13
777	189801,810	302010,460	12,13
778	189801,810	302010,460	12,13
779	189801,810	302010,460	12,13
780	189801,810	302010,460	12,13
781	189801,810	302010,460	12,13
782	189801,810	302010,460	12,13
783	189801,810	302010,460	12,13
784	189801,810	302010,460	12,13
785	189801,810	302010,460	12,13
786	189801,810	302010,460	12,13
787	189801,810	302010,460	12,13
788	189801,810	302010,460	12,13
789	189801,810	302010,460	12,13
790	189801,810	302010,460	12,13
791	189801,810	302010,460	12,13
792	189801,810	302010,460	12,13
793	189801,810	302010,460	12,13
794	189801,810	302010,460	12,13
795	189801,810	302010,460	12,13
796	189801,810	302010,460	12,13
797	189801,810	302010,460	12,13
798	189801,810	302010,460	12,13
799	189801,810	302010,460	12,13
800	189801,810	302010,460	12,13

- ### LEGENDA
- Linia UTR/ Zona studiată
 - Linia amplasament reglementar
 - Linia de proprietate existentă
 - Linia de proprietate existentă
 - Linia constructivă 25 m de la aliniament
 - Retenții propuse
 - Clădiri existente

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



SCRIPCARIU
arhitectură / design

Str. Col. Breaza
1500

Plan reglementari urbanistice
A.04



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 dispuse 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 intravilanul 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, împrejurii, 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, împrejurii, 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 cladire 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.

Culorile 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. Tratatamentul 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: SUPRAFETE, 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 parcare 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 împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile 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. 585/2022 ARE UN NUMĂR DE 9 PAGINI





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

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:

AVIZ
Nr. . . 187 . . din 2.12.2024

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 dipuse 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 URBANE

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

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, 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 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 parcelă 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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 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

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. 5584383 din 09.12.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.12.2021.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

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*

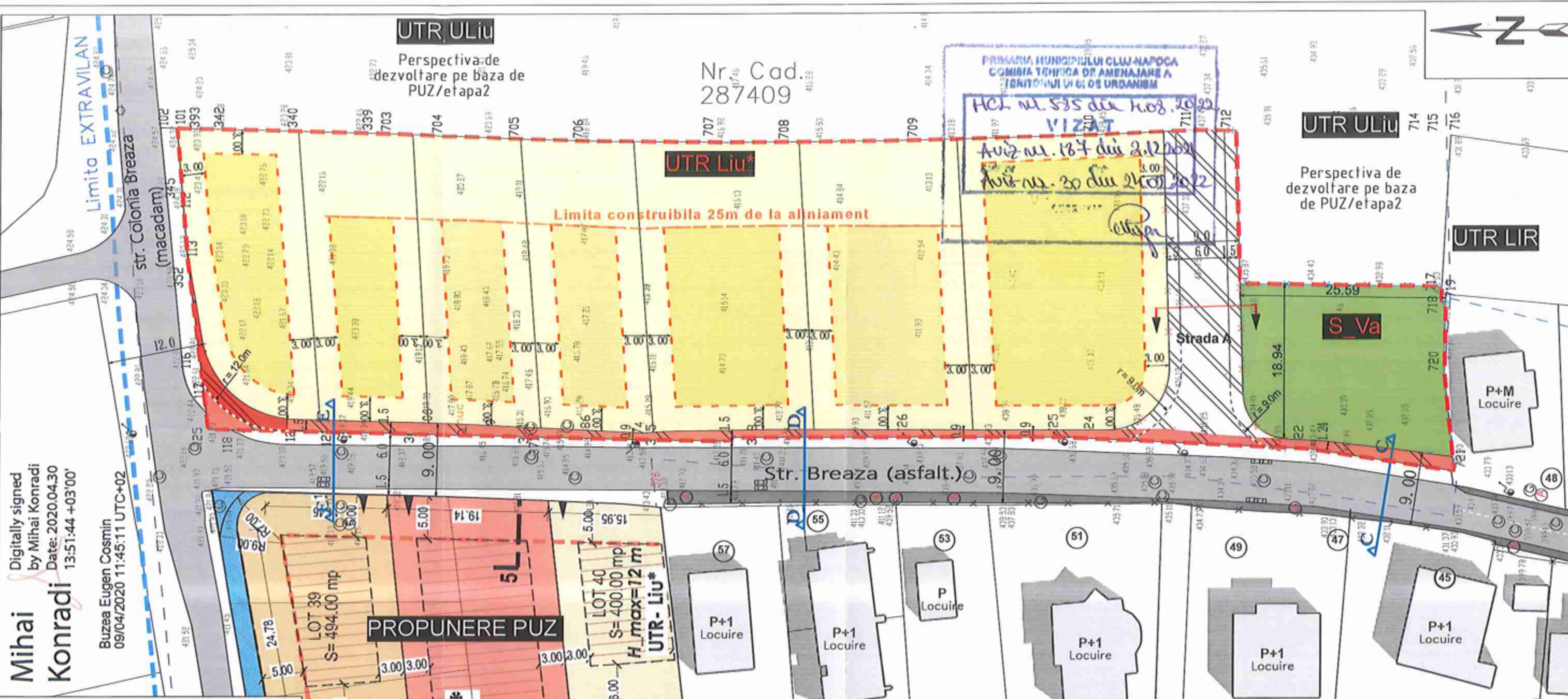
pentru *Modificarea cuprinsului Avizului Arhitectului Șef nr. 187 din 2.12.2021*

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



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 TERENULUI	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULIU	5338	100	-	-
Teren cu destinatia de drum 9m	-	-	353.7	6.62
Teren destinat largirii amprizei str. Breaza	-	-	213.9	4.00
Teren incadrat in UTR LIU*	-	-	4278.6	80.16
Teren destinat subzonei S_va	-	-	491.8	9.22
TOTAL	5338	100	5338	100
POT maxim admis pentru UTR LIU*			35%	
CUT maxim admis pentru UTR LIU*			0.9	
POT maxim admis pentru S_Va			5%	
CUT maxim admis pentru S_Va			0.1	

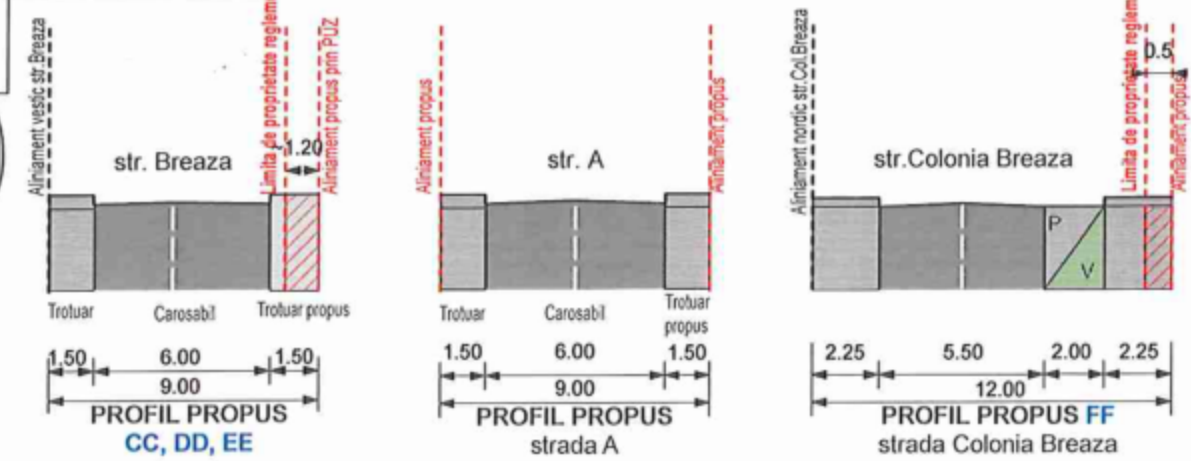
Calculul suprafeții
 Mun. Cluj-Napoca, str. Colonia Breaza, f.n., jud. Cluj, L-34-48-C-a-2-III

Nr pct	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi (m)	717	589346.396	392080.252	8.91
701	589504.200	392101.980	12.35	718	589346.530	392071.340	11.98
702	589491.858	392101.692	14.91	719	589345.297	392059.422	18.23
703	589476.952	392101.256	6.39	720	589363.316	392062.210	15.63
704	589470.562	392101.004	9.56	721	589378.922	392063.009	10.49
705	589461.010	392100.611	7.91	722	589389.396	392063.527	4.51
706	589453.108	392100.358	17.00	723	589393.898	392063.750	18.71
707	589436.109	392100.174	8.58	724	589412.611	392063.902	22.50
708	589427.532	392100.189	16.05	725	589435.115	392063.933	0.45
709	589411.479	392100.351	21.92	726	589435.102	392063.479	8.86
710	589389.562	392100.860	12.13	727	589443.956	392063.643	8.14
711	589377.442	392101.383	4.98	728	589452.097	392063.853	15.57
712	589372.463	392101.299	18.79	729	589467.662	392064.256	10.92
713	589371.947	392082.521	25.08	730	589478.578	392064.536	21.65
714	589346.869	392082.108	0.95	731	589500.223	392065.032	20.91
715	589346.921	392081.164	0.86	732	589502.840	392085.780	16.26
716	589347.001	392080.308	0.61				

S=5338mp

LEGENDA

- Limite UTR/ Zona studiata
- Limita amplasament reglementat
- x Limite de proprietate propuse
- Limite de proprietate existente
- Limita constructibila 25 m de la aliniament
- Retrageri propuse
- P+1/M Cladiri existente
- P Terenuri aflate in proprietate publica de interes local
- P+1 Teren aferent drumului nou propus cu ampriza de 9m
- P+1 Teren aferent largirii strazii Breaza
- P+1 Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, incadrat in S_Va, care se propune sa fie dezmembrat
- P+1 Terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice incluse in zona reglementata
- P+1 Suprafata constructibila



PRIN P.U.Z SE PROPUN MAXIMUM 20 DE LOCURI DE PARCARE, AMENAJATE EXCLUSIV PE PARCELELE DESTINATE LOCUINTELOR

SCRIPCARIU arhitectura / design PROIECTANT SC. SCRIPCARIU ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L. ARH. SORIN SCRIPCARIU Cluj-Napoca 100A - 400370 Cluj-Napoca tel. +40 0264 550261 office@scripcariu-broiu.ro C.U.I. 40558040 - J12 / 402 / 2019		P.U.Z. de urbanizare- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, STRADA BREAZA Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. BREAZA, FN jud. Cluj Beneficiar: CORDOS MIHAELA ADELA SI ASOCIATII	Faza Proiect P.U.Z./ H.C.L. Nr. Proiect 20/2021
SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	SC. 1:500	Plan reglementari urbanistice A.04
URBANISM	Arh. Sergiu Pop	08-Apr-22	
DESENAT	Arh. Sergiu Pop		

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 fost notificați :

- Hollandus Elisabeta și Hollandus Iozsef –
- Ammer Albert –
- Hollandus Iuliana –
- Antal Ioan –
- Hollandus Jozsef Zoltan –
- Hollandus Iuliana –
- Hollandus Samuel –
- Hollandus Attila –
- Galfi 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, aleea
, 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 voinea 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-l 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,
Satu Mare

- 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. U.Liu 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 U.Liu. 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