

1 - 15 pag.

17/7.09.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 710477/1/30.08.2022, conex cu nr. 629387/1/13.07.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 710597/433/30.08.2022, conex cu nr. 629572/433/13.07.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 262 din 7.09.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 26 din 21.02.2022 și Avizul nr. 426/Z/3.06.2021 al Ministerului Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A, beneficiari Sur Maria și Sur Genel, pe parcela cu nr. cad. 304744 aflată în proprietate privată,

Prin P.U.Z. se corectează limita U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 304744 să fie încadrată în U.T.R. ZCP_Liu, cu preluarea reglementărilor Regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru U.T.R.=ZCP_Liu.

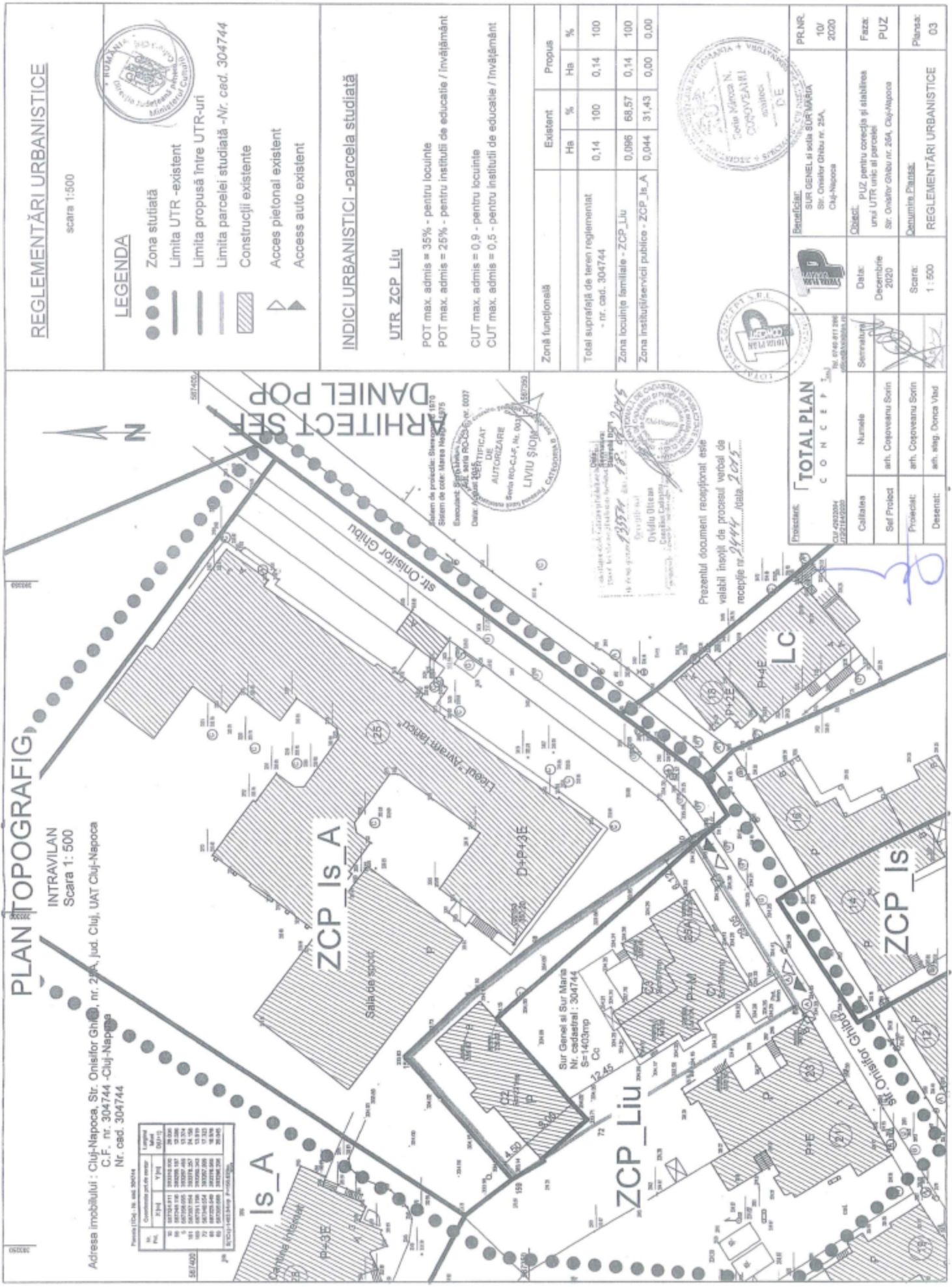
Planșa „A03 Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1, anexă care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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



PLAN TOPOGRAFIC,
INTRAVILAN
Scara 1: 500

Adresa imobilului : Cluj-Napoca, Str. Onisilor Ghibu, nr. 25A, Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca
C.F. nr. 304744 -Cluj-Napoca
Nr. cad. 304744

PN	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16	Y17	Y18	Y19	Y20
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

scara 1:500



LEGENDA

- Zona studiată
- Limita UTR -existent
- Limita propusă între UTR-uri
- Limita parcelei studiată -Nr. cad. 304744
- ▨ Construcții existente
- ▲ Acces pietonal existent
- ▲ Access auto existent

INDICI URBANISTICI -parcelea studiată

UTR ZCP Liu

POT max. admis = 35% - pentru locuinte
 POT max. admis = 25% - pentru institutii de educatie / Invățământ
 CUT max. admis = 0,9 - pentru locuinte
 CUT max. admis = 0,5 - pentru institutii de educatie / Invățământ

Zonă funcțională	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total suprafață de teren reglementat - nr. cad. 304744	0,14	100	0,14	100
Zona locuințe familiale - ZCP Liu	0,086	68,57	0,14	100
Zona instituții/servicii publice - ZCP Is_A	0,044	31,43	0,00	0,00

ARHITECT SFF DANIEL POP

Șistem de proiect: Șistem nr. 1870
 Sistem de cot: Metru Național
 Execuție: Șantier
 Nr. proiect: 1870
 Data: 18.08.2015
 DE AUTORIZARE
 Serviciu: LUVIU ȘOIM

Prezentul document recepțional este validat însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2444 /data 2015

TOTAL PLAN		CONCEPT	
Calitatea	Numele	Semnatura	Data
Șef Proiect	arh. Copoaveanu Sorin		Decembrie 2020
Proiectant	arh. Copoaveanu Sorin		
Desenat:	arh. elag. Donca Vlad		

Beneficiar:	PR.NR.	10/2020
SUR GENERAL al satului SURA Str. Onisilor Ghibu nr. 25A Cluj-Napoca	Faza:	PUZ
Obiect:	Denumire Proiect:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PUZ pentru corecția și stabilirea unei UTR-ului al parcelei Str. Onisilor Ghibu nr. 25A, Cluj-Napoca	Scara:	1:500

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R.
ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A

Prin cererea nr. 391613/433 din 17.03.2022 d-na. Sur Maria, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A.

Documentația a fost întocmită de Total Plan Concept, la comanda beneficiarilor: Sur Maria și Sur Genel pentru o parcelă în suprafață de 1403 mp, aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1403 mp, este constituit din parcela înscrisă în C.F. nr. 304744, nr. cad. 304744 este situat pe frontul nordic al străzii Onisifor Ghibu la numărul administrativ 25 A. Pe parcelă există front construit, corpurile C1 (casă), C2 (magazie) și C3 (casă) care se mențin.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în U.T.R. ZCP_Liu – Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. ZCP_Is_A – Zonă construită protejată. Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale „ Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință : *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință*”.

Prin P.U.Z. se corectează limita U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 304744 să fie încadrată în U.T.R. ZCP_Liu .

Prin P.U.Z. se preiau în totalitate prevederile R.L.U aferent P.U.G pentru UTR = ZCP_Liu (regim de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., procentul de ocupare a terenului - P.O.T., retragerea clădirii 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. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A.

PRIMAR
Emil Boc

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 710477/1/30.08.2022, conex cu 629387/1/13.07.2022, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 391613 din 17.03.2022 d-na. Sur Maria, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A.

Documentația a fost întocmită de Total Plan Concept, la comanda beneficiarilor: Sur Maria și Sur Genel pentru o suprafață de teren de 1403 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriu reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1403 mp în proprietate privată, este constituit din parcela înscrisă în C.F. nr. 304744, nr. cad. 304744 este situat pe frontul nordic al străzii Onisifor Ghibu la numărul administrativ 25A. Pe parcelă există fond construit, corpurile C1 (casă), C2 (magazie) și C3 (casă) care se mențin. Accesul la parcela se realizează din str. Onisifor Ghibu, stradă cuprinsă în inventarul domeniului public la poziția 1552.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale situate în zonă protejată.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în U.T.R. ZCP_Liu – Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. ZCP_Is_A – Zonă construită protejată. Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale „Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință”. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 262 din 7.09.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se corectează limita U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 304744 să fie încadrată în U.T.R. ZCP_Liu, cu preluarea reglementărilor Regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru U.T.R.=ZCP_Liu.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul de oportunitate nr. 262 din 7.09.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. și Avizul Arhitectului șef nr. 26 din 21.02.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism. Pentru acest amplasament s-a obținut avizul nr. 426/Z/3.06.2021 al Ministerului Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Cluj.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

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. Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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 15 iulie 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă rezidențială str. Lombului – str. Gheorghe Sion, a fost supus consultării publice din 15.07.2022 până în 29.07.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Din punct de vedere 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. 418 din 11.02.2020, 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, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

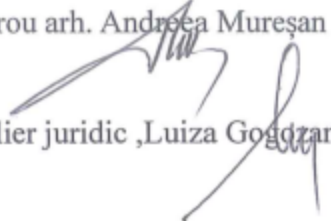
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, astfel încât întreaga suprafață a imobilului situat pe str. Onisifor Ghibu nr. 25A identificat cu nr. cad. 304744 să fie încadrate în U.T.R. ZCP_Liu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic, Luiza Gogozan



Red. lex. Consilier Cristina Bartha



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



30.08.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de **SUR MARIA** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 488990 din 25.08.2021 și completările înregistrate cu nr. 605863/2021 și nr. 644867/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 26 din 21.02.2022

pentru: **P.U.Z. corectare limită între UTR ZCP_Liu și UTR ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr.25A** generat de imobilul cu nr. Cad 304744 ;
Inițiatori: SUR MARIA și SUR GENEL ;
Proiectant general: Total Plan Concept .;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corin Mircea Coșoveanu ;
Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin PUZ, în suprafață de 1403 mp este constituit din parcela înscrisă în CF nr. 304744 și nr. Cad 304744 , amplasată pe frontul nordic al străzii Onisifor Ghibu la nr.25A . Pe parcelă există fond construit, corpurile C1 (casă), C2(magazin) și C3(casă) care se mențin.

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

UTR ZCP_Liu Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

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

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel admis va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici*:

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%.

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

Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. maxim = 0,5

-*retragerea față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate; În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente; Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m ;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (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 2,8 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2,5 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

U.T.R ZCP_Is_A - Zonă construită protejată. Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

- *funcțiunea predominantă* : Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

- *regimul de construire*: deschis

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, respectiv P+3+M(R).

- *indicii urbanistici*:

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%.

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

(b) pentru parcelele de colț: C.U.T. Maxim = 2,8.

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).

- *retragerea față de aliniament*: se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.

- *retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin P.U.Z se corectează limita între U.T.R.ZCP_Liu și U.T.R.ZCP_Is_A astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. Cad. 304744 să fie încadrată în U.T.R. ZCP_Liu.

UTR ZCP_Liu Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

-regimul de construire: izolat;

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

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

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

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

-indicii urbanistici:

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%.

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

Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. maxim = 0,5

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

-retragerea față de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

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

-retragerea față de limitele laterale și posterioare:

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile

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

(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 2,8 m.

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

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *circulațiile și accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul pe parcelă se realizează din str. Onisifor Ghibu nr.25 A.

- *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:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- minimum două locuri de parcare

- Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

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

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Onisifor Ghibu .

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.01.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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 fac 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. 418 din 11.02.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., ing. Cristina Bartha

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



Ca urmare a cererii adresate de SUR MARIA cu sediul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 313578/433 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 data de 9.07.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 262 din 7.09.2020

pentru elaborarea

**P.U.Z pentru corectare limită U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A
str. Onisifor Ghibu, nr. 25A**

generat de imobilul cu nr. cad. 304744, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde parcelele de pe frontul nordic al strazii Onisifor Ghibu, de la nr. 21 la nr. 25 (incinta liceului teoretic „Avram Iancu”) iar zona de reglementat - parcela de la nr.25A in suprafata de 1403mp.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituți:

2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderant în U.T.R ZCP_Liu- zonă construită protejată, locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, parțial în U.T.R ZCP_Is_A- zonă construită protejată, zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente;

2.2. *propus*: întrucât imobilul este încadrat în două U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. (în baza Art.31[^] din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. ZCP_Liu- zonă construită protejată, locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban pentru întreaga suprafața a imobilului cu nr. cad. 304744.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona de locuințe : P.O.T maxim = 35 % , C.U.T max = 0,9;

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

-accesul auto se realizează din strada Onisifor Ghibu;

-staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;

-echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;

-spații verzi organizate pe sol natural vor ocupa min.40 %;

-toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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. 418 din 11.02.2020;

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 418 din 11.02.2020. 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

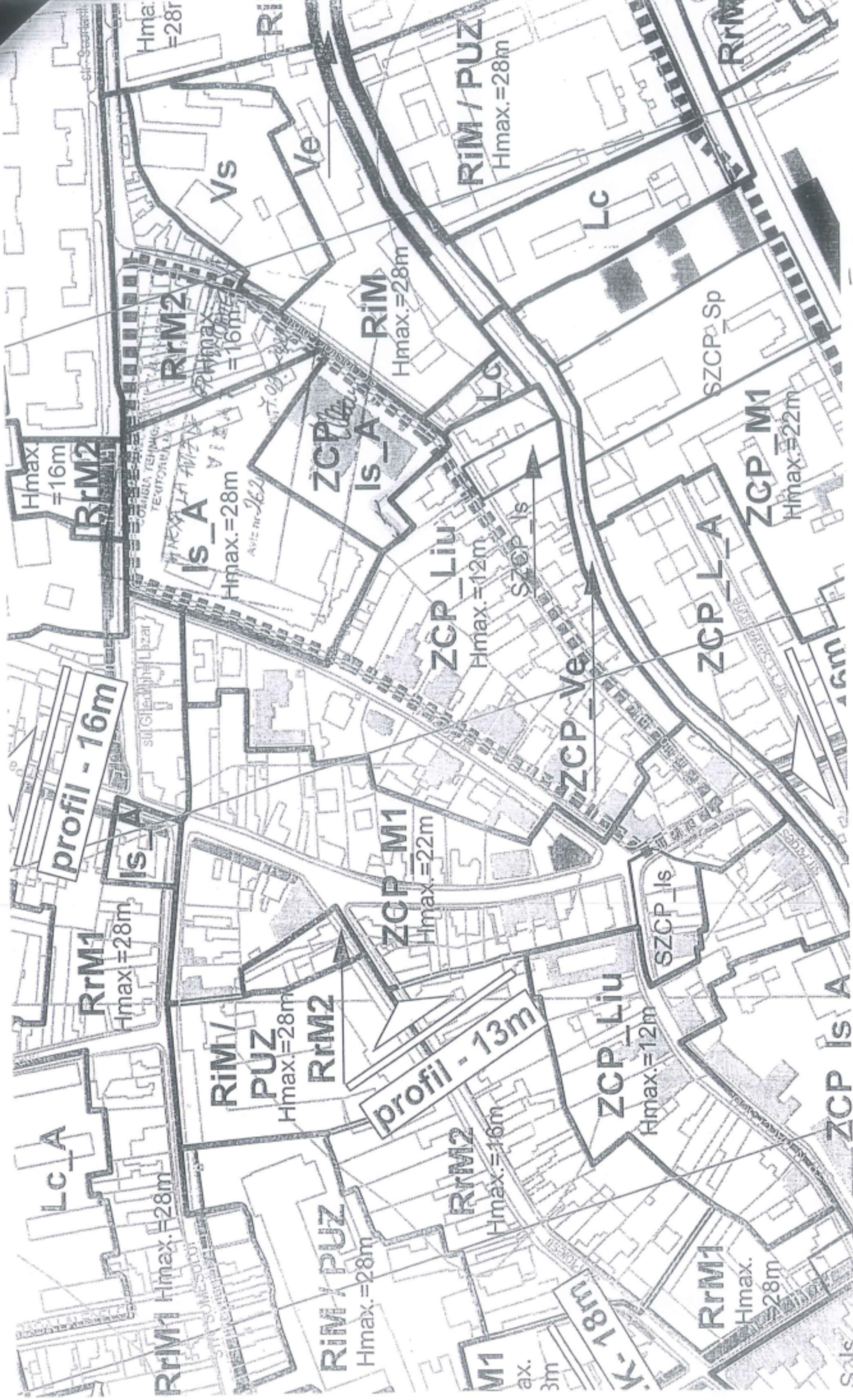
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3 ex. Arh. Carmen Coțofan
consilier, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4558742 din 15.09.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.09.20



ZONA DE REGLEMENTAT

SNS

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** : SUR GENEL și SUR MARIA
- **Proiectant** : S.C. TOTAL PLAN CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 488990/25.08.2021

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 - corectare limită între UTR ZCP_Liu și UTR ZCP_Is_A – str. Onisifor Ghibu nr. 25A

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

- **Certificat de urbanism nr. 418/11.02.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 262/07.09.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 26/21.02.2022**

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. 488990/25.08.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.07.2020

În data de 30.08.2021 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. - corectare limită între UTR – str. Onisifor Ghibu nr. 25A, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 28.01.2022

Anunțul cu privire la dezbateră 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 Piața de la A la Z din 8-14.03.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 28.01.2022 - ora 11

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 28.01.2022 - ora 11

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

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 la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 28.01.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Coșoveanu

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Fex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL MASS-MEDIA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596 030; presa@primariaclužnapoca.ro

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

Nr. 698796/101/23.08.2022

NOTĂ INTERNĂ
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - corectare limită U.T:R între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R ZCP_Is_A, str. Onisifor Ghibu nr. 25A** s-a aflat în consultare publică pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 15-29 iulie 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.primariaclužnapoca.ro în data de 15 iulie 2022, fiind menținut pe site până la data prezentei.

Șef birou,
Iulia Perșa

BALAN
MIRELA-
CORINA

Digitally signed by
BALAN MIRELA-CORINA
Date: 2022.08.23
10:40:19 +0300