

18/7.09.2022

1-33 p.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G, proiect din inițiativa beneficiarului Rusu Daniela Maria;

Reținând Referatul de aprobare nr. 710488/1/30.08.2022, conex cu nr. 629307/1/2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 710551/433/30.08.2022, conex cu nr. 629397/433/2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G, beneficiar: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 436 din 3.06.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 190 din 15.12.2021, Avizul nr. 129 din 11.07.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G, beneficiară: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 302598, înscris în C.F. nr. 302598.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 302598, nr. cad. 302598-C1, nr. cad. 302598-C2, nr. cad. 302598-C3, nr. cad. 302598-C4 și nr. cad. 302598-C5 sunt propuse pentru desființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului – zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservește parcelele – și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

–*funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

–*regim de construire*: izolat;

–*retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unelte, etc.) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

–*retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

–*retragerea față de limita posterioară*: H dar nu mai puțin de 12 m;

–*înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter +mansardă), (parter+etaj) sau (demisol+parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

–*indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 20%, C.U.T. maxim = 0.4;

–*circulații, accese*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” cu ampriză de 7,5 m (6 m carosabil și trotuar de 1,5 m pe latura estică), cu posibilitate de lărgire la 9 m, prin realizarea unui trotuar de 1,5 m pe latura vestică, într-o fază ulterioară, odată cu urbanizarea teritoriului din partea de vest;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, asigurându-se minimum un loc de parcare pentru locuințele individuale cu suprafața utilă mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru locuințele individuale cu o arie utilă mai mare de 100 mp;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

UTR S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

– *funcțiunea predominantă*: servicii de interes public - funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: minim 4 m față de strada „A”;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m și minim 1 m față de limita laterală nordică, spre spațiul verde cu acces public nelimitat;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirea va fi retrasă de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5 m;

– *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E. Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: pentru parcele comune P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2.2;

– *circulații, accese*: accesul la subzonă se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

UTR S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

– *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, grup sanitar, spații pentru administrare și întreținere;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: parter, Hmax. la cornișă 3,00 m, Hmax. 4,50 m;

– *retragerea față de aliniament, limite laterale și posterioară*: minim 4 m, în afara circulației pietonale și velo;

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

– *circulații, accese*: accesul se realizează din strada de interes local, înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461, reglementată prin P.U.G. la ampriză de 16 m și din str. „A”.

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

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III.E – 16 m a străzii de interes local (înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461) din vecinătatea nordică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Aceasta va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.II- proprietăți asupra terenurilor”, anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Întrucât accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior realizării de către Municipality a lucrărilor de infrastructură rutieră necesare îmbunătățirii capacității de circulație, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „U.09-reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 și „U.11- proprietăți asupra terenurilor” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

- Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.
- Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

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

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT P.U.Z. PENTRU URBANIZARE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE**

DENUMIREA LUCRII: *ELABORARE P.U.Z. PENTRU URBANIZARE
LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE*

AMPLASAMENT: Cluj Napoca, jud Cluj, str. Colonia Sopor, nr 37G,

BENEFICIARI: Rusu Daniela Maria

Proiectant: s.c. estudio s.r.l.

DATA ELABORARII: februarie 2021

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z. PENTRU URBANIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE

1. GENERALITATI

1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

În baza concluziilor și recomandărilor rezultate din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul s-a urmărit:

- realizarea de construcții cu funcțiuni de locuire preponderent.
- realizarea unei subzone de servicii de interes public
- realizarea unei subzone verde
- amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor unei zone de locuire, contribuind la punerea sa în valoare.
- determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei de locuire.
- parcelarea zonei reglementate conform cu plansele desenate

1.2. Baza legală

Baza legală La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata).
- Legea administratiei publice locale (nr. 69/1991, republicata).
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994).
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996).
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995, republicata).
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998, republicata).
- Legea apelor (nr. 107/1996, republicata).
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 13213/19958).
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998).
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000).
- Legea privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National
- HGR nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998- Regulament privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii.
- Codul Civil.
- Ordinul ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru promovarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului si a ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3. Domeniul de aplicare

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan în interiorul zonei delimitate de linia cu patratele roșii, zona cuprinsa între str. Colonia Sopor la nord, terenuri private cu construcții de locuinte aflate la est, teren privat încadrat în agricol aflat la sud și la vest parțial zona verde, parțial teren proprietate privată.

Terenul se afla în proprietate privată aparținând Rusu Daniela Maria și face parte din intravilanul municipiului Cluj Napoca, zona înscrisă în U.T.R. Ulid. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

1.4. Corelări cu alte documentații

Terenul conform PUG actual face parte dintr-un UTR Ulid conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014, în baza căruia s-a emis Avizul de Oportunitate nr 436 din 03.06.2019.

2. Regului de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În prezent, suprafața cuprinsă în studiu are destinație de curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară atașat și afla edificare 5 construcții reprezentând o locuință de tip rural cu anexe.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, aria studiată face parte din ULid - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă cu anexe, pe teritorii fără infrastructură completă, UTR, modificat prin prezentul regulament în UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, mică densitate.

2.1. UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime de, mică densitate, pe teritorii fara infrastructura completă

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei.
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (f) 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.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la regulament PUG 2014, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire.
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (f) 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 PUD 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.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI:

Prin propunerile de parcelare toate loturile rezultate îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă.
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 13 m pentru locuințele izolate.
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 800 mp.
- vor avea formă regulată.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- (a) clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament.
- (b) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (c) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp.

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

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

- (a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu

Înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

(e) 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.

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 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.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

Accesul pe parcele se realizează direct din strada "A" cu ampriza 7,5 m (6 m carosabil și trotuar 1,5 m pe latura estică, cu posibilitatea de largire cu un trotuar de 1,5 pe latura vestică).

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: **Locuințe individuale (unifamiliale)**, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

Locuințe individuale (unifamiliale), sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal, minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambol 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. (HG 525/1996, Art. 32).

efu

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă 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 împrejmuiți 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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiți sau clădiri. 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 clădire sau împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din strada.

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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.

ART 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 transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 20 %

ART 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 0,4

2.2 UTR S_Va – Subzona verde – scuar, grădină cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE

- stăpții verzi - 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.
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- Regim de construire: izolat

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Zonele verzi trebuie să fie bine conturate și delimitate spațial.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Minim 4 m în afara circulației pietonale și velo.

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

Minim 4 m în afara circulației pietonale și velo.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se pot amplasa la o distanta minima de 3 m intre ele.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizeaza din strada de interes local cu ampriza de 16 m si prin strada reglementata prin PUZ - strada "A".

Se vor prevedea spații de acces dalate.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3.00 m și respectiv P, iar înălțimea totală nu va depăși 4.50 m.

ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările din PUG in vigoare

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

În zona verde:

- se vor planta 5 arbori maturi cu circumferința de 38 cm de la colet.
- se vor amplasa 4 cosuri de gunoi.
- se vor amplasa 4 stalpi pentru iluminat public.

ART 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuiță.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

ART 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

2.3 UTR S_Is* – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE: servicii publice sau de interes public – funcțiuni de sănătate și asistență socială.

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

Spații comerciale/servicii conexe ca funcțiuni conexe pentru de sănătate și asistență socială.

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

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți /

corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază).

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

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

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

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI:

Prin propunerile de parcelare toate loturile rezultate îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă.
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 700 mp.
- vor avea formă regulată.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Se vor construi în sistem deschis, izolat, retras de la aliniament cu 4 m fata de strada "A"

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

Fata de limitele laterale clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Spre spațiul verde dinspre nord se poate construi retras la o distanță de 1 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 4,5 m.

Este admisă o singură retragere la nivelurile superioare a clădirii, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Accesul se va realiza direct din strada "A".

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2 din Regulamentul*. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Se va organiza în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate.

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (S)+P+2E.

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

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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.

ART 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 60 %

ART 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 2,2



Intocmit:

arh. Octavian CIOTLĂUȘ

arh. Eleonora DULĂU

coordonator urbanism arh. ~~Nicolae~~ ANDREICA



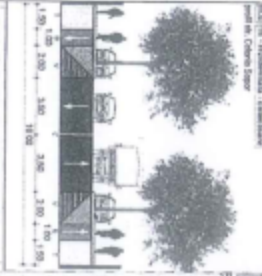
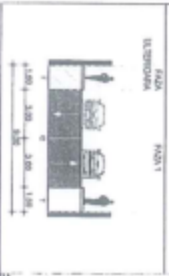
Data:

februarie 2021

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

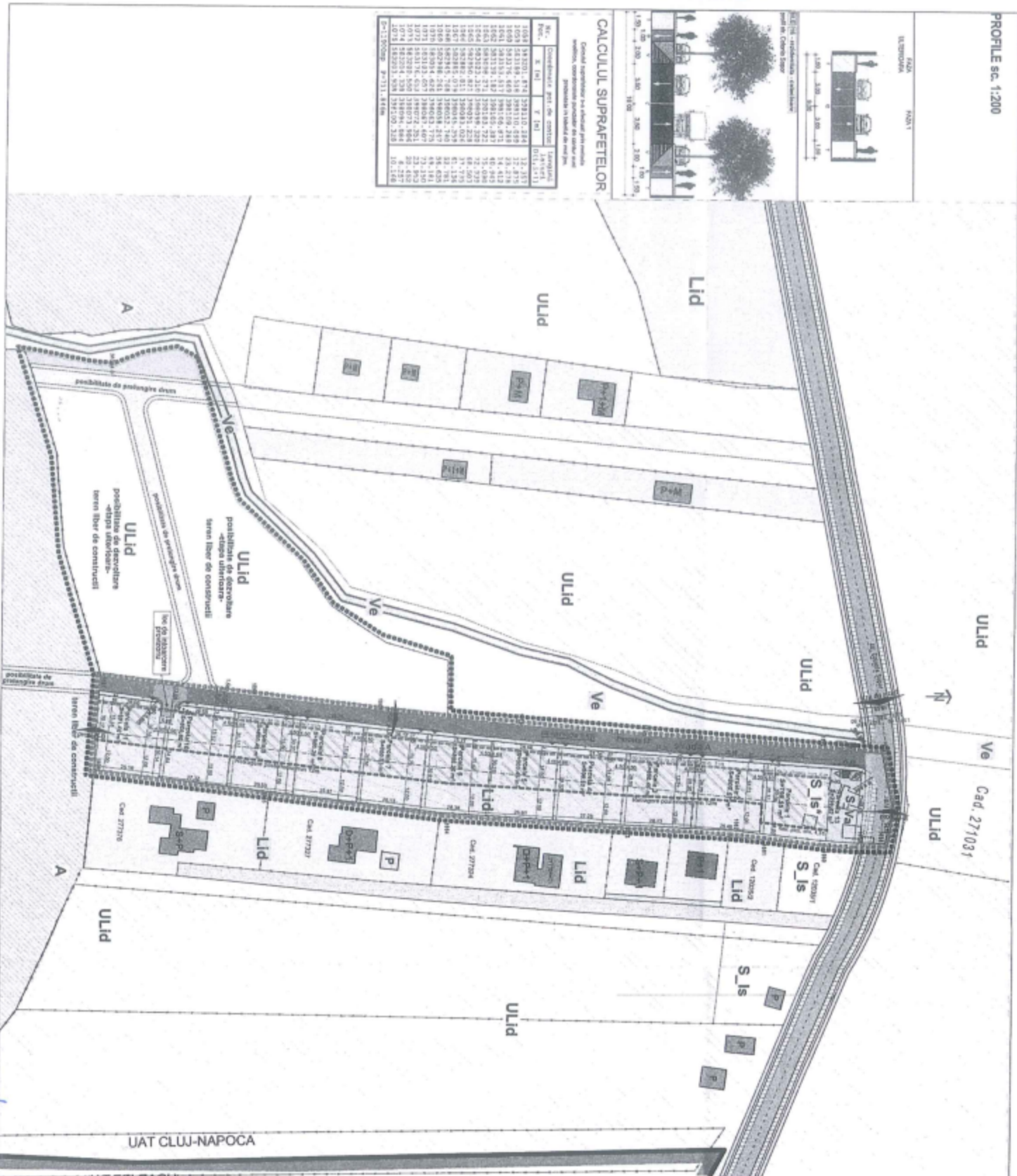
PROFILE sc. 1:200



CALCULUL SUPRAFETELOR

Calculul suprafețelor se efectuează prin metoda Simpson, considerând punctele de măsurare următoarele:

Nr. punct	Coordonate punct de control	Suprafață (m ²)	
Nr.	X (m)	Y (m)	(m ² x 1/11)
1008	94.9201	874	208110.134
1009	94.9189	518	208110.458
1010	94.9189	517	208110.457
1011	94.9189	517	208110.457
1012	94.9189	517	208110.457
1013	94.9189	517	208110.457
1014	94.9189	517	208110.457
1015	94.9189	517	208110.457
1016	94.9189	517	208110.457
1017	94.9189	517	208110.457
1018	94.9189	517	208110.457
1019	94.9189	517	208110.457
1020	94.9189	517	208110.457
1021	94.9189	517	208110.457
1022	94.9189	517	208110.457
1023	94.9189	517	208110.457
1024	94.9189	517	208110.457
1025	94.9189	517	208110.457
1026	94.9189	517	208110.457
1027	94.9189	517	208110.457
1028	94.9189	517	208110.457
1029	94.9189	517	208110.457
1030	94.9189	517	208110.457
1031	94.9189	517	208110.457
1032	94.9189	517	208110.457
1033	94.9189	517	208110.457
1034	94.9189	517	208110.457
1035	94.9189	517	208110.457
1036	94.9189	517	208110.457
1037	94.9189	517	208110.457
1038	94.9189	517	208110.457
1039	94.9189	517	208110.457
1040	94.9189	517	208110.457
1041	94.9189	517	208110.457
1042	94.9189	517	208110.457
1043	94.9189	517	208110.457
1044	94.9189	517	208110.457
1045	94.9189	517	208110.457
1046	94.9189	517	208110.457
1047	94.9189	517	208110.457
1048	94.9189	517	208110.457
1049	94.9189	517	208110.457
1050	94.9189	517	208110.457
1051	94.9189	517	208110.457
1052	94.9189	517	208110.457
1053	94.9189	517	208110.457
1054	94.9189	517	208110.457
1055	94.9189	517	208110.457
1056	94.9189	517	208110.457
1057	94.9189	517	208110.457
1058	94.9189	517	208110.457
1059	94.9189	517	208110.457
1060	94.9189	517	208110.457
1061	94.9189	517	208110.457
1062	94.9189	517	208110.457
1063	94.9189	517	208110.457
1064	94.9189	517	208110.457
1065	94.9189	517	208110.457
1066	94.9189	517	208110.457
1067	94.9189	517	208110.457
1068	94.9189	517	208110.457
1069	94.9189	517	208110.457
1070	94.9189	517	208110.457
1071	94.9189	517	208110.457
1072	94.9189	517	208110.457
1073	94.9189	517	208110.457
1074	94.9189	517	208110.457
1075	94.9189	517	208110.457
1076	94.9189	517	208110.457
1077	94.9189	517	208110.457
1078	94.9189	517	208110.457
1079	94.9189	517	208110.457
1080	94.9189	517	208110.457
1081	94.9189	517	208110.457
1082	94.9189	517	208110.457
1083	94.9189	517	208110.457
1084	94.9189	517	208110.457
1085	94.9189	517	208110.457
1086	94.9189	517	208110.457
1087	94.9189	517	208110.457
1088	94.9189	517	208110.457
1089	94.9189	517	208110.457
1090	94.9189	517	208110.457
1091	94.9189	517	208110.457
1092	94.9189	517	208110.457
1093	94.9189	517	208110.457
1094	94.9189	517	208110.457
1095	94.9189	517	208110.457
1096	94.9189	517	208110.457
1097	94.9189	517	208110.457
1098	94.9189	517	208110.457
1099	94.9189	517	208110.457
1100	94.9189	517	208110.457



LEGENDA

---	LIMITA
---	LIMITA INTERVAL
---	LIMITA ZONEI REG. URBANISTICE
---	LIMITA UITE

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA

Lid Locuiente cu rezina rezus de full time, de week end, de vacanta, pe teritoriul platii multifunctionale COMERTIA

S_Va SUBOTIA VERSE - SCOLA, GRADINA CU ACCES PUBLIC NEUMINAVI

S_Is* SUBOTIA DE MESTRISI SI SERVICII PUBLICE SI DE MESTRIS PUBLICE

REGULAMENTARI EXISTENTE

1. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

2. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

3. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

4. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

5. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

REGULAMENTARI PROPUSE

1. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

2. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

3. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

4. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

5. PLANUL DE ZONIFICARE URBANISTICA

REZUMAT TEHNIC

Tipul terenului	Suprafata	Procentaj
1	11800	100%
2	11800	100%
3	11800	100%
4	11800	100%
5	11800	100%
6	11800	100%
7	11800	100%
8	11800	100%
9	11800	100%
10	11800	100%
11	11800	100%
12	11800	100%
13	11800	100%
14	11800	100%
15	11800	100%
16	11800	100%
17	11800	100%
18	11800	100%
19	11800	100%
20	11800	100%
21	11800	100%
22	11800	100%
23	11800	100%
24	11800	100%
25	11800	100%
26	11800	100%
27	11800	100%
28	11800	100%
29	11800	100%
30	11800	100%
31	11800	100%
32	11800	100%
33	11800	100%
34	11800	100%
35	11800	100%
36	11800	100%
37	11800	100%
38	11800	100%
39	11800	100%
40	11800	100%
41	11800	100%
42	11800	100%
43	11800	100%
44	11800	100%
45	11800	100%
46	11800	100%
47	11800	100%
48	11800	100%
49	11800	100%
50	11800	100%

esth rido

esth rido

esth rido

beneficiar

RUSU DANIELA MARIA

PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU URBANIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOOTARI PUBLICE

REGULAMENTARI URBANISTICE

U.09

af

ANEXA 3 LA HOTĂRĂREA NR.

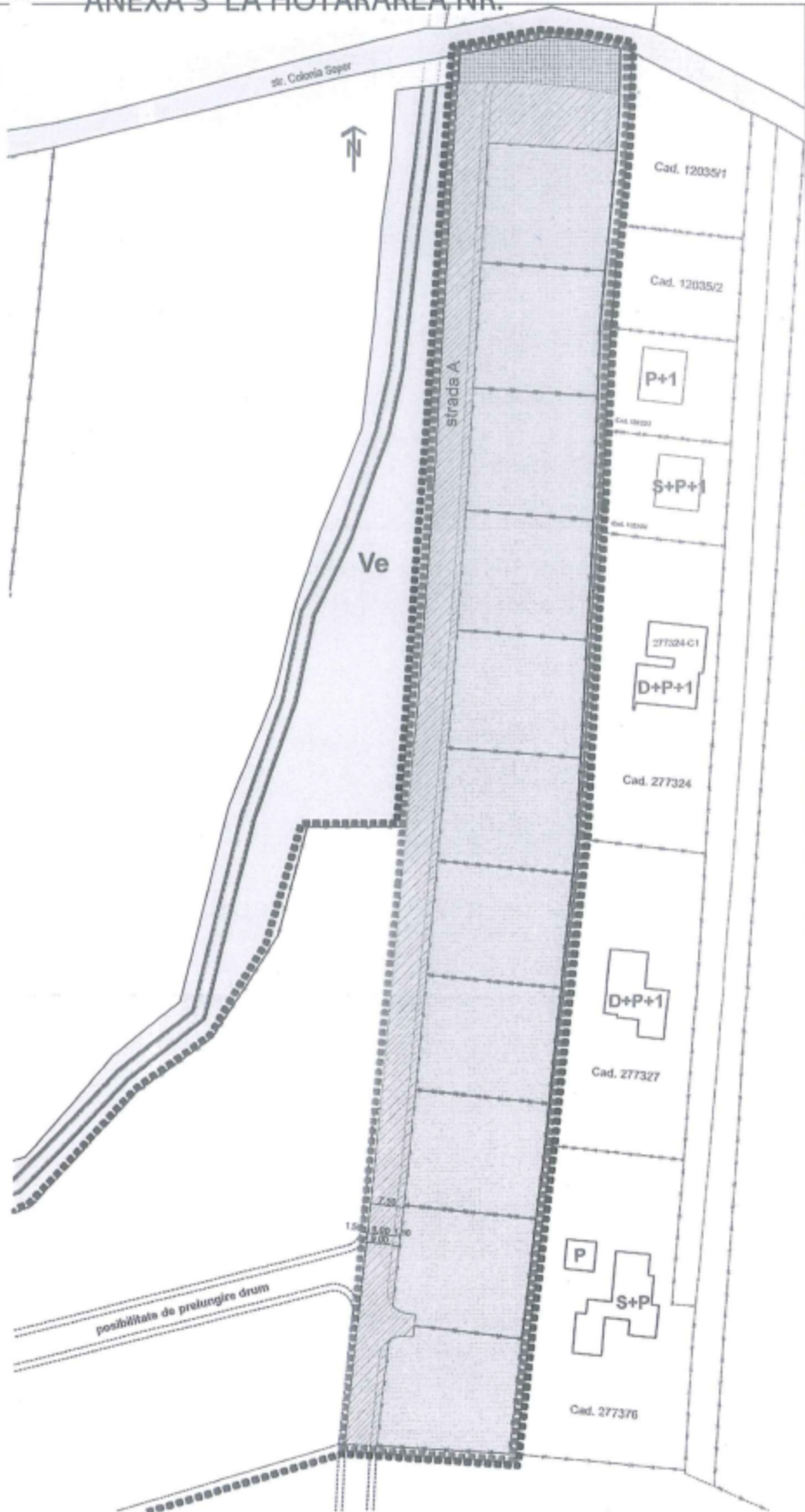
LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA U.T.R.

REGLEMENTARI PROPUSE

- DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIUL PRIVAT
- SUPRAFAȚA CEDATA GRATUIT PENTRU
REGLEMENTARE STRADA COLONIA SOPOR
- TEREN CE DEVINE DOMENIUL PUBLIC CEDAT GRATUIT



beneficiar
RUSU DANIELA MARIA

proiectant
estudio

proiect nr 16/2016
P.U.Z. de urbanizare - str. Colonia Sopor, nr 37 G
pentru construire ansamblu de locuinte individuale
cu dotari publice

sc. estudio s.r.l., c.u.I. nr 20090401
b-d 1 decembrie 1918, nr.124, ap 68
400326, cluj-napoca
S.C. STUDIO SRL

adresa obiectiv
str. colonia Soporului, nr 37 G, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ



proiectat de
arh. OCTAVIAN CIOTLAUS
arh. ELEONORA DULAU
arh. NICOLAE ANDREICA

planșa
PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR
U.11

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare,
str. Colonia Sopor 37G

Prin cererea nr. 46524/433/2022, Rusu Daniela Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G.

Documentația a fost întocmită de S.C. ESTUDIO S.R.L., la comanda beneficiarei: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 302598, înscris în C.F. nr. 302598.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 11900 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Colonia Sopor, delimitat de UTR Lid și limită UTR S_Is la est, de limită UTR A la sud și de limită UTR Ve și limite cadastrale la vest.

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de 11900 mp, dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv: zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservesc parcelele.

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

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

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

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G.

PRIMAR
Emil Boc

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 710488/1/30.08.2022, conex cu nr. 629307/1/2022, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 46524/433/2022, Rusu Daniela Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G.

Documentația a fost întocmită de S.C. ESTUDIO S.R.L., la comanda beneficiarei: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 302598, înscris în C.F. nr. 302598.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 11900 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Colonia Sopor, delimitat de UTR Lid și limită UTR S_Is la est, de limită UTR A la sud și de limită UTR Ve și limite cadastrale la vest. Accesul la amplasament se realizează din strada Borhanci, prin drumul de interes local înscris în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461 – reglementată prin P.U.G. la profil III.E – 16 m.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULid – *Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 436 din 3.06.2019 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de 11900 mp, dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv: zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservesc parcelele.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 302598, nr. cad. 302598-C1, nr. cad. 302598-C2, nr. cad. 302598-C3, nr. cad. 302598-C4 și nr. cad. 302598-C5 sunt propuse pentru desființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului – zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservesc parcelele – și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă
– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unelte, etc.) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

– *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: H dar nu mai puțin de 12 m;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului

nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 20%, C.U.T. maxim = 0.4;

– *circulații, accese*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” cu ampriză de 7,5 m (6 m carosabil și trotuar de 1,5 m pe latura estică), cu posibilitate de lărgire la 9 m, prin realizarea unui trotuar de 1,5 m pe latura vestică, într-o fază ulterioară, odată cu urbanizarea teritoriului din partea de vest;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, asigurându-se minimum un loc de parcare pentru locuințele individuale cu suprafața utilă mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru locuințele individuale cu o arie utilă mai mare de 100 mp;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

UTR S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

– *funcțiunea predominantă*: servicii de interes public - funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: minim 4 m față de strada „A”;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m și minim 1 m față de limita laterală nordică, spre spațiul verde cu acces public nelimitat;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirea va fi retrasă de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5 m;

– *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E. Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 12 m;

– *indicii urbanistici*: pentru parcele comune P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2.2;

– *circulații, accese*: accesul la subzonă se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

UTR S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

– *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, grup sanitar, spații pentru administrare și întreținere;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: parter, Hmax. la cornișă 3,00 m, Hmax. 4,50 m;

– *retragerea față de aliniament, limite laterale și posterioară*: minim 4 m, în afara circulației pietonale și velo;

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

– *circulații, accese*: accesul se realizează din strada de interes local, înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461, reglementată prin P.U.G. la ampriză de 16 m și din str. „A”.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 190 din 15.12.2021, Avizul nr. 129 din 11.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 435392/2019.

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

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III.E – 16 m a străzii de interes local (înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461) din vecinătatea nordică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Aceasta va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.11- proprietăți asupra terenurilor”, anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Întrucât accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior realizării de către Municipality a lucrărilor de infrastructură rutieră necesare îmbunătățirii capacității de circulație, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3238 din 30.07.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

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

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

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 15 iulie 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G, a fost supus consultării publice din 15 iulie 2022 până în 29 iulie 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 dezbateră publică a acestuia.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. consilier arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

30.08.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URABNE

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Rusu Daniela**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 171406/433/2020, 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:

Nr. ¹⁹⁰ AVIZ din ^{15.12.2021}

pentru: **P.U.Z de urbanizare – Str. Colonia Sopor 37 G**
generat de imobilele cu nr. cad. 302598

Inițiatori: Rusu Daniela-Maria;

Proiectant: S.C. Estudio S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Sergiu Andreica;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 11900 mp situat pe frontul sudic al străzii Colonia Sopor, delimitat de limita UTR Lid și limita UTR S_IS la est, de limită UTR A la sud și de limită UTR Ve și limite cadastrale la vest.

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

- UTR ULid - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

-regim de construire: deschis

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratereane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

-retragere față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp

-retragere față de limitele laterale și posterioară: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

-circulații, accese: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

-echipare tehnico-edilitară: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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 domeniul public.

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

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de 11.900mp, dezvoltarea terenului pe bază de structură parcellară, respectiv: 10 parcele destinate construirii de locuințe individuale(unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservesc parcelele.

U.T.R – Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

-funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

-regim de construire: izolat;

-retragerea față de aliniament: clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament; Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unelte etc.) a căror suprafață însumată nu va depăși 25mp. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

-retragerea față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

- retragerea față de limita posterioară: H dar nu mai puțin de 12 m;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter +mansardă), (parter+etaj) sau (demisol+parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

-indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 20 % C.U.T. maxim = 0,4;

-circulații, acces: accesul pe parcele se realizează din strada "A" cu ampriză de 7,5m (6m carosabil și trotuar de 1,5m pe latura estică), cu posibilitate de lărgire la 9m, prin realizarea unui trotuar de 1,5m pe latura vestică, într-o fază ulterioară, odată cu urbanizarea teritoriului din partea de vest.

-staționarea autovehiculelor: va fi organizată în interiorul parcelei, asigurându-se minimum un loc de parcare pentru locuințele individuale cu suprafața utilă mai mică de 100mp și minimum două locuri de parcare pentru locuințele individuale cu o arie utilă mai mare de 100mp.

-echipare tehnico-edilitară: Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. 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 stradă.

U.T.R – S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

-funcțiunea predominantă: servicii de interes public - funcțiuni de sănătate și asistență socială

-regim de construire: izolat;

-retragerea față de aliniament: minim 4 m față de strada "A";

-retragerea față de limitele laterale: clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m și minim 1m față de limita laterală nordică, spre spațiul verde cu acces public nelimitat;

- retragerea față de limita posterioară: clădirea va fi retrasă de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5 m;

-înălțimea maximă admisă: (S)+P+2E; Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 12m;

-indicii urbanistici: pentru parcele comune P.O.T max = 60%, C.U.T max = 2.2;

-circulații, acces: accesul la subzonă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

-echipare tehnico-edilitară: Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. 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 stradă.

UTR - S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, grup sanitar, spații pentru administrare și întreținere;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: parter, H max la cornișă 3,00 m, H max 4,50 m;
- retragerea față de aliniament, limite laterale și posterioară: minim 4m, în afara circulației pietonale și velo;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);
- circulații, accese: accesul se realizează din stradă de interes local, reglementată prin PUG la ampriză de 16m și din str. „A”.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.07.2021 și a verificării completărilor depuse cu nr. 437705/433/2021 în ședința operativă din data de 29.07.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu următoarea condiție : *regimul maxim de înălțime pentru subzona S_Is * va fi (S)+P+2E, Hmax 12m*

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

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip IIIE- 16m a străzii de interes local din vecinătatea nordică, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Aceasta va fi transferată în domeniul public, conform propunerii din planșa U11- proprietăți asupra terenurilor, anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Întrucât accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a carei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior realizării de către Municipality de lucrărilor de infrastructură rutieră necesare îmbunătățirii capacității de circulație, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

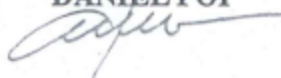
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 3238 din 30.07.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5508063, din 28.12.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.12.2021



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

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. 129 din 11.07.2022

pentru **completare Aviz Arhitect Șef nr. 190 din 15.12.2021**

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 190 din 15.12.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare – str. Colonia Sopor nr. 37G** în sensul:

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III.E – 16 m a străzii de interes local (înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461) din vecinătatea nordică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului din subzona S_Is.*

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Consilier arh. Edith Heczei



Ca urmare a cererii adresate de RUSU EUGENIA, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub Nr. 90151/2018 și completările ulterioare, 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, se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 456 din 3.06.2019

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare, Colonia Sopor nr. 37G**
generat de imobilul cu nr. Cad. 302598 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. Ulid/PUZ, așa cum apare marcată pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice aferente P.U.G*, delimitat de str. Soporului în partea de nord, limită U.T.R. Ve în partea de vest, limită U.T.R. Lid în partea de est și limită U.T.R. A în partea de sud. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui

existent: U.T.R Ulid- zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

propus: zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, cu subzonă verde și subzonă de servicii de interes public;

servitui de utilitate publică instituite prin PUG : str. Colonia Sopor profil III E - 16m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de locuințe individuale: P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9
- subzonă de servicii de interes public: P.O.T max.=60%, C.U.T max= 2.2
- subzonă verde: P.O.T max.=5%, C.U.T max= 0,1

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

- servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Borhanci, pe str. Colonia Sopor;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse;

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. Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str.Fagulului – str. Romul Ladea- str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea Autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality.

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 4309 din 05.09.2017;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform prevederilor regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4309 din 05.09.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

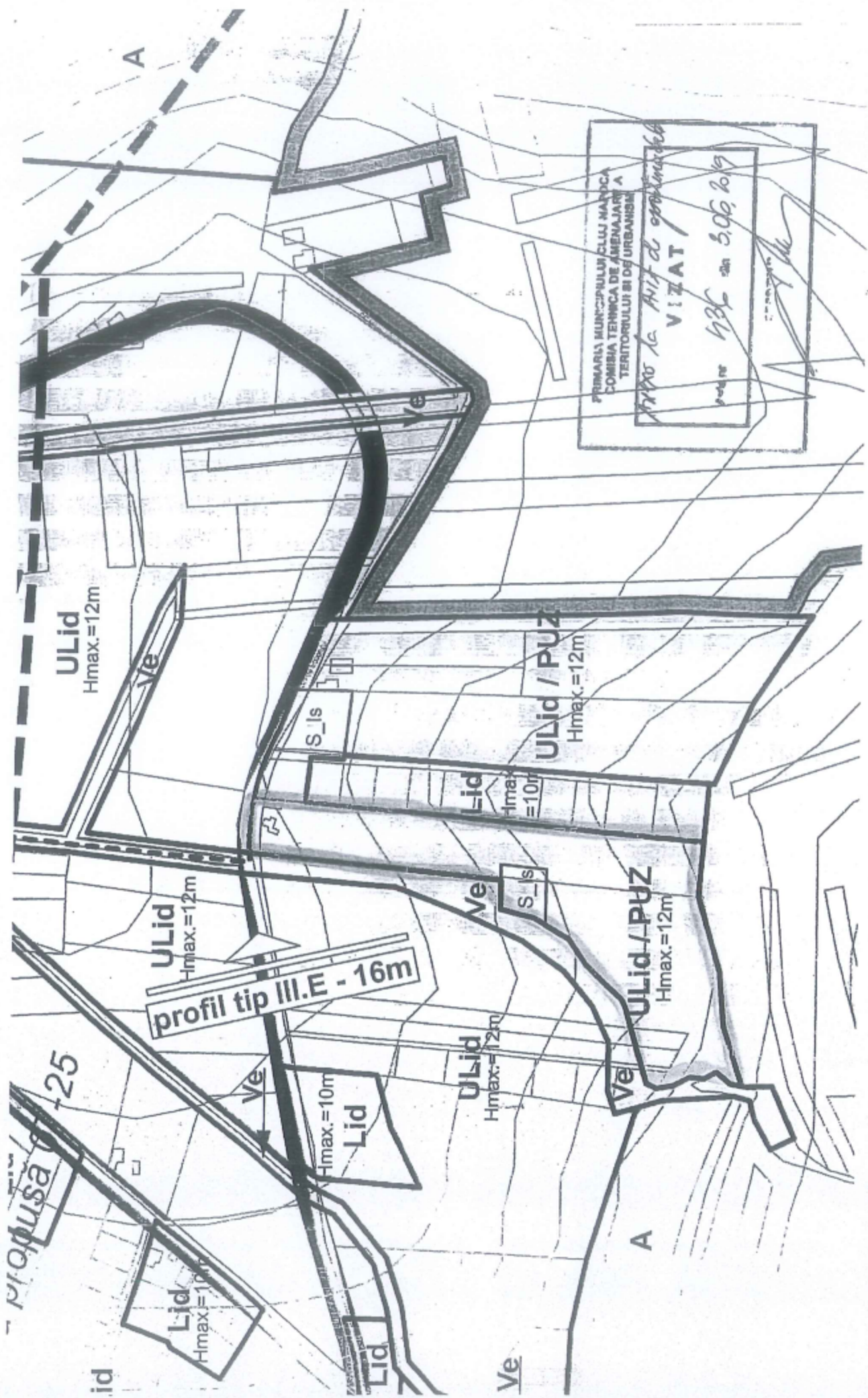
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. A.M

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3535768..... din 05.06.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 05.06.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
 Aviz de Aviz de aprobare
 VIZAT
 nr. 436 din 30.06.2019

TERITORIUL DE REGLEMENTAT

P.U.Z. de urbanizare – Colonia Sopor nr. 37G

Nr. 46524/21.01.2022

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : RUSU DANIELA MARIA
- **Proiectant** : S.C. ESTUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 171406/11.03.2021

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 – Colonia Sopor nr. 37G

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

- **Certificat de urbanism nr. 3238/30.07.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 436/03.06.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 190/15.12.2021**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 171406/11.03.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.05.2020

În datele de 20.08.2020 și 15.03.2021 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 – Colonia Sopor nr. 37G, 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. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 08.01.2021 și 13.07.2021

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 05.05.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 13.07.2021 - 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 13.07.2021 - 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 :

- Balea Maria – com. I
- Terec Lidia Cristina
- Pandor Virgiliu și Pandor Liliana –
- Boca Genoveva –
- Jacota Ciprian și Jacota Mirabela –
- Indolean Radu Mihai și Indolean Liliana –
- S.C. CHIMCOMPLEX S.R.L. - str. Industriilor nr. 3, Onești, jud. Bacău
- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – str. Vânătorului nr. 17

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale beneficiarei 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 : 08.01.2021 - ora 11 și 13.07.2021 - ora 15

La dezbaterile din 08.01.2021 și 13.07.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Nicolae Andreica

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



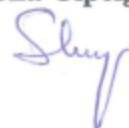
Șef Birou,

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. 698797/101/23.08.2022

NOTĂ INTERNĂ
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Colonia Sopor 37G** 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
10:39:52 +03'00'