

29/18.01.2023

1-34 pag.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor - nord

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor - nord, proiect din inițiativa beneficiarilor Micle Valer Ioan și asociații;

Reținând Referatul de aprobare nr. 13882/1/05.01.2023, conex cu nr. 859629/1/11.11.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.14381/433/06.01.2023, conex cu nr. 859672/433/11.11.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor - nord, beneficiari: Micle Valer Ioan, Micle Andreea-Bianca, Simon Daniel, Simon-Bodea Mariana-Corina, Turcu Andreea-Nicoleta, Costea Adriana-Maria, Pavel Ion, Grecu Adrian Ion, Grecu Cristina Oana, Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de ~ 9501 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 7 din 7.01.2020 și Avizele Arhitectului șef nr. 191 din 15.12.2021 și nr. 226 din 18.10.2022 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, Colonia Sopor - nord, beneficiari: Micle Valer Ioan, Micle Andreea-Bianca, Simon Daniel, Simon-Bodea Mariana-Corina, Turcu Andreea-Nicoleta, Costea Adriana-Maria, Pavel Ion, Grecu Adrian Ion, Grecu Cristina Oana, Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de ~ 9501 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 322570, nr. cad. 326737, nr. cad. 270386, nr. cad. 301129, nr. cad. 301130, nr. cad. 280376, nr. cad. 315879 și nr. cad. 315880.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*10 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, spațiu verde cu acces public nelimitat, circulații*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (o singură unitate locativă pe parcelă);
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi amplasate la 3 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. În cazul garajelor se permite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8%) nu permit realizarea unei platforme pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădină) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile izolate vor fi retrase față de limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. În cazul garajelor se admite construirea pe limita laterală a parcelei cu următoarele condiții: respectarea retragerii minime de 3 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajelor a două parcele alăturate;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E, (S)+P+M, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în

punctul cel mai înalt nu va depăși 12 m;

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

– *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la amplasament se realizează din circulație publică regularizată prin P.U.G. la profil tip III.E – 16 m și alee de interes local, propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9.75 m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese pietonale din spațiile publice respective;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Vor fi prevăzute două locuri de parcare (pe parcelă) din care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea echipării edilitar urbanistice a teritoriului. 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 împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public;

– *spații libere și spații plantate*: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă. Spațiile verzi amenajate vor cuprinde cel puțin un arbore la 100 mp. Pe fâșia de teren între stradă/spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

– *înălțimea maximă admisă*: (S)+P. Hmax. = 4 m;

– *condiții de amplasare a clădirilor*: minim 5 m față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară;

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1;

– *circulații și accese*: accesul se realizează din strada de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401);

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve activitățile de întreținere a zonelor verzi).

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 16 m a străzii publice de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta. Anterior recepției construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) strada de acces cu suprafețele dezmembrate în vederea lărgirii acesteia și amenajarea celor două locuri de parcare pentru vizitatori conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 346415/446/2022.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A), cu ampriză variabilă (9.75 m pe tronson I și 6 m carosabil cu loc de întoarcere pe tronsonul II), va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal), iar partea carosabilă realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, în baza unui proiect specialitate. Anterior recepției construcțiilor propuse vor fi realizate la strat de uzură trotuarele, se vor planta cel puțin șase arbori de aliniament (cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet) și amenaja două locuri de staționare auto pentru vizitatori, pe latura sudică a străzii.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 5 arbori cu

circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Deoarece 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 infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „U.03 – Plan de reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 și planșa „U.04 – Plan regim juridic al terenurilor” se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre, anexe care fac parte integrantă 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

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	P.U.Z. STRADA SOPORULUI, COLONIA BORHANCI, MUN. CLUJ-NAPOCA
CONTRACT NUMARUL	7/08.08.2018
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	MICLE VALER IOAN, MICLE ANDREEA BIANCA
PROIECTANT	SC ARHI ACTUS SRL
DATA	IANUARIE 2021



[Handwritten signature]

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Cluj-Napoca - județul Cluj și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului reglementat prin PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ de urbanizare - Colonia Sopor Nord, județul Cluj, după cum urmează:

- Terenul identificat prin CF nr. 344517 (proprietatea UAT Cluj-Napoca)
 - la nord
- Strada Soporului - la sud-vest
- Limita posterioară a parcelelor situate pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu - la est

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicatorilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism în

| Creat de către S.C. ARHI ACTUS S.R.L.3



vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retrageri minime față de aliniament 3,00 m.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - 3,00 m față de limitele laterale și cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele posterioare.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- În cazul garajelor se admite construirea pe limita laterală a parcelei cu următoarele condiții: respectarea retragerii minime de 3m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajlor a două parcele alăturate.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice parcelă trebuie să aibă un acces carosabil de minim 3,00 m lățime pentru a fi construibilă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, gaze naturale.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 300 mp și front la stradă de minim 10,00 m.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Împrejuririle vor fi transparente pe stradă (soclu opac de 0,80 m). Spre spațiul public (stradă, scuar), spațiile verzi vor fi amenajate ca grădini de fațadă decorative. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Conform art. 37 - RGU prin destinația unui teren sau a unei construcții, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.



Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului, în cadrul localității. Pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, în zona ce face obiectul PUZ sunt propuse următoarele tipuri de zone funcționale:

L - Zonă de locuințe

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

V - Zonă verde

UTR S_Va* - subzona verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat, cu o unitate locativă pe parcelă.

ARTICOLUL 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, 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) Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - e) Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

- Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
 - a) Vor avea front la stradă
 - b) Lungimea frontului la stradă va fi de minim 10,00 m.
 - c) Suprafața parcelei va fi de cel puțin 300 mp.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea față de aliniament va fi de 3,00 m.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- În cazul garajelor, se admite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8 %) nu permit realizarea unei platforme pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădină) a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță de minim 3,00 m.
- În cazul garajelor, se admite construirea pe limita laterală a parcelei, cu următoarele condiții:
 - Respectarea retragerii minime de 3,00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei.
 - Acoperirea calcanelor rezultate, prin cuplarea garajelor a două parcele învecinate.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.



6

ARTICOLUL 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 de 4,50 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permis numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la amplasament se realizează din circulație publică regularizată prin P.U.G. la profil tip III E - 16 m și alee de interes local, propusă prin PUZ, cu ampriză de 9,75m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomand asigurarea unor accese pietonale din spațiile publice respective.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- Se vor prevedea două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1 / (S)+P+M / D+P, unde S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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



7

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Se recomandă, pentru a evita monotonia de-a lungul străzilor din zonele cu locuințe colective, ca fațadele să fie colorate în alternanță.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor putea fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă tratarea fațadei respective ca fațadă principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea echipării edilitar urbanistice a teritoriului. 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50 % 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 împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m 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 2,20 m;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu 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 parcelelor;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20,00 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,40 (mp ADC / mp teren)
-



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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Teritoriile atribuite acestui tip de spații nu pot fi diminuate prin alt Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă retragerea clădirilor cu minim 5,00 m față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă. Se recomandă retragerea față de limitele laterale cu o distanță minimă de **5,00 m**.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă ca distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă să nu fie mai puțin de **6,00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul se realizează din strada de interes local (CF nr. 296720, nr. topo/cad 14401)
- 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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).
- Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, pe străzile adiacente spațiilor verzi, ca parte a sistemului de parcaje publice la stradă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (S) + P. Hmax = 4m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism - PUG Municipiul Cluj-Napoca.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.
- Se vor planta un număr minim de 5 arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet.
- 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
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private se vor realiza astfel: pentru zonele rezidențiale, împrejmuirile pot fi opace, în timp ce pentru zonele de activități economice (servicii) sau de instituții și servicii, se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 5,00 %** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 0,10 (mp. ADC / mp teren)** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)





S.C. ARHI ACTUS S.R.L. | Birou de proiectare urbană și arhitecturală
Bd. Ștefan cel Mare, nr. 105, Sector 5, București
Tel: +40 753 444 470 | Fax: +40 21 444 471
E-mail: arhi@arhi-actus.ro

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

POTmax = 20,00 %

CUT max = 0,40

Hmax = (S)+P+1 / (S)+P+M / D + P (12,00 m)

UTR S_Va* - subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

POTmax = 5,00 %

CUT max = 0,10

Hmax = (S) + P (4.0 m)

Ianuarie 2022

Întocmit
Asist. dr. urb. Matei Cocheci

Șef proiect
Asist. dr. urb. Matei Cocheci

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 13 PAGINI

© Nicio parte a acestui document nu poate fi modificată, copiată sau multiplicată fără permisiunea scrisă din partea S.C. ARHI ACTUS S.R.L.
| Creat de către S.C. ARHI ACTUS S.R.L. | 3

ANEXA 2 LA HOTĂRĂREA NR.



LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU FUZ
- LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE PENTRU P.U.Z. GENERAL STUDIUL / S. VO nr. cod 322570 / S. VO nr. cod 4301 m2
- LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTE
- LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSE
- LIMITA UTR

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE

- UTR - UTR - Zona de locuinte individuale
- SPATIU VERDE AMENAJAT - S.Vo*
- TEREN NECESAR PENTRU REGULARIZAREA AMPRIZA DRUMUL PUBLIC
- CIRCULATIILE
- TROTUJARE/CIRCULATIILE PIETONALE
- CAROSASII
- ZONA VERDE / PARCARE
- CIRCULATIILE VILO

ACCESSE AUTO/PIETONALE

- ZONA EDIFICABILA MAXIMA/PARCAREA

BILANT TERITORIAL

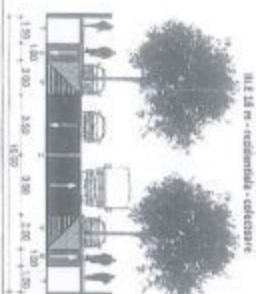
LOCUIŢINE Individuale - regim mic de locuinte	Suprafete	Procente
7492 mp	78,84%	
CIRCULATIILE	1927,68 mp	19,23%
SUBZONA VERDE	182 mp	1,91%
TOTAL	9501,68 mp	100%

BILANT CONSTRUIT PARCELE

UR - UTR
S minim parcela = 300 m²
POT maxim = 20%
CUT maxim = 0,4
Numar parcele propuse = 10 [Numar parcele existente = 7]



Digitally signed by
Mihai Konradi
Date: 2020.06.19
09:16:43 +03'00'



ACTUS

PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.

PROIECT: SEF PROIECT

PROPRIETAR: s.n. GALINA COLOBĂŢIU

DESEINAT: dr.ing. DRAGI DASCĂLU

SEMANTURĂ: [Signature]

DATA: 12.01.2021

Bitai

PROIECT NR. AA022

TITLU PROIECT: P.U.Z. DE URBANIZARE - COLONIA SPOOR NORD

ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUIŢINE INDIVIDUALE DE TIP ÎZOLAT

PROIECTANT: ARHITECTURA S.R.L.

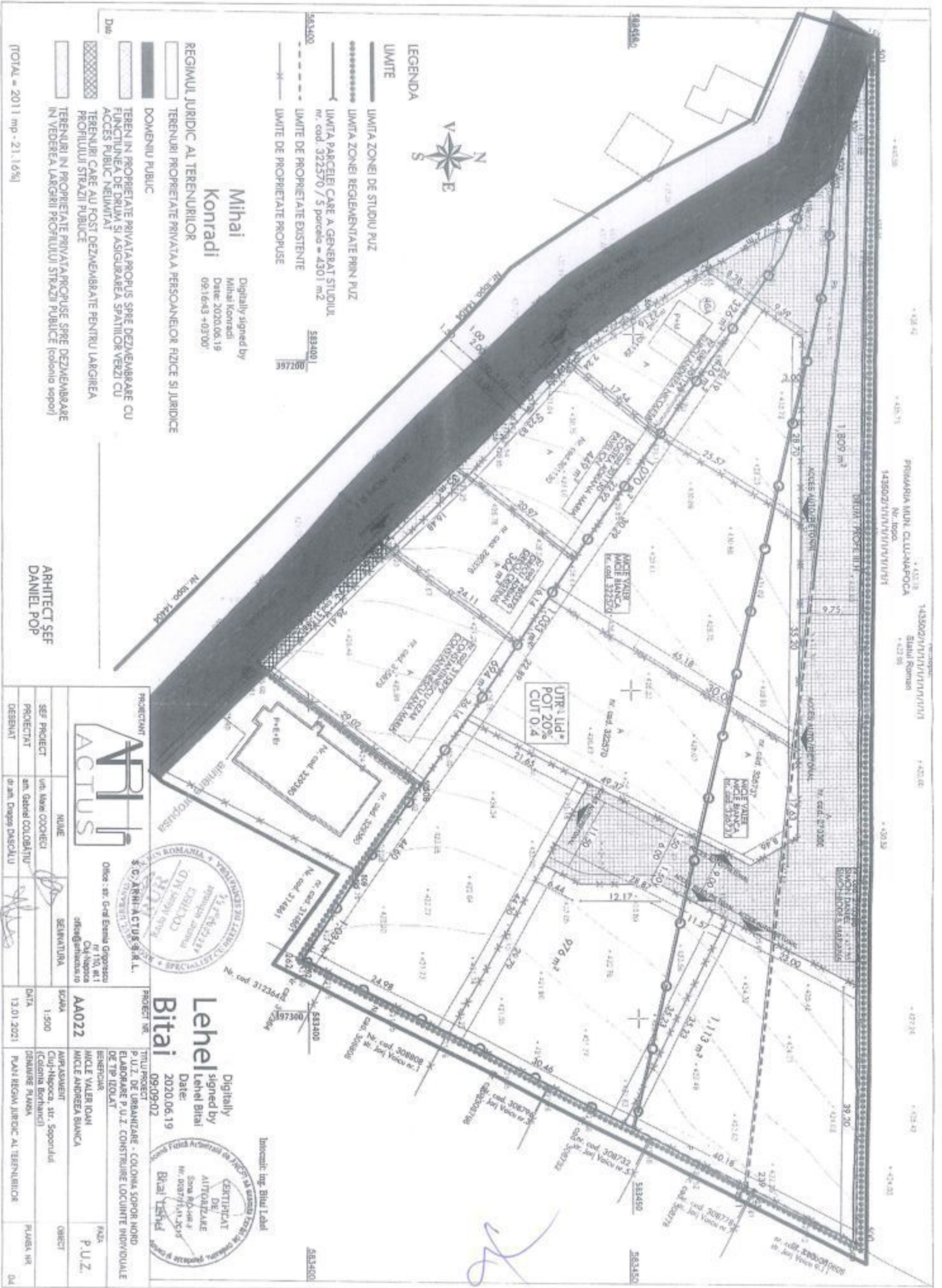
PROIECTANT: ARHITECTURA S.R.L.

PROIECTANT: ARHITECTURA S.R.L.

Nr. Pkt.	Coordonate punct de vedere	X [m]	Y [m]	Urmare
500	583484.540	307335.140	180.85	
501	583486.685	307344.304	0.14	
502	583483.876	307163.001	6.16	
503	583481.348	307170.762	0.15	
100	583476.778	307174.879	37.82	
504	583482.879	307189.119	13.93	
505	503441.735	307187.095	2.71	
406	803490.885	307227.910	40.46	
506	583011.080	307248.479	28.42	
507	583382.266	307266.475	16.42	
508	583417.291	307279.500	16.13	
509	583508.087	307295.608	18.74	
508	583599.180	307326.608	17.86	
511	583467.868	307327.180	17.86	
238	583468.760	307327.180	17.86	

ARHITECT SEF
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
 - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT STUDIUL nr. cod. 322370 / 5 parcele = 4301 m2
 - LIMITE DE PROPRIETATE EXISTENTE
 - LIMITE DE PROPRIETATE PROPUSE

Mihai Konradi
 Digitally signed by
 Mihai Konradi
 Date: 2020.06.19
 09:16:43 +0300'

- REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR**
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSONALEI FIZICE SI JURIDICE
 - DOMENIUL PUBLIC
 - TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA PROPUS SPRE DEZMEMBRARE CU FUNCTIUNEA DE DRUM SI ASIGURAREA SPATIILOR VERZI CU ACES PUBLIC NELIMITAT
 - TERENURI CARE AU FOST DEZMEMBRATE PENTRU LARGIREA PROFITULUI STRAZII PUBLICE
 - TERENURI IN PROPRIETATE PRIVATA PROPUSE SPRE DEZMEMBRARE IN VEDEREA LARGIRII PROFITULUI STRAZII PUBLICE (colonia sepoi)

TOTAL = 2011 mp - 21,16%

ARHITECT SEF
DANIEL POP



Office - str. Carol Eftemia Grigorescu nr. 10, et. 1
 Col. Neptun
 of@actus.ro
 of@actus.ro



Lehel Bitai
 Digitally signed by
 Lehel Bitai
 Date: 2020.06.19
 09:09:02



PROIECTANT	NUME	SEMNATURA	SCALA	DATA	PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR
SEF PROIECT	ing. Mihai KOONEDI		1:500	13.01.2021	PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR
PROIECTANT	ing. Gabriel COLODARIU				
DESENIAT	ing. Dan Pop DIASCALU				
TITLU PROIECT	P.U.Z. DE URBANIZARE - COLONIA SOPOR NORD ELABORARE P.U.Z. CONSTRUCȚIE LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP IDOLAT				
PROIECT NR.	AA022				
INSTRUCȚOR	Mihai VALER IOAN				
ING. RESPONSABIL	Colonia Bistrița				
PROIECTANT	Cup-Hispania, str. Soporului				
DATA	13.01.2021				
PROIECTANT	PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR				
PROIECTANT	PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR				

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 13882/1/5.01.2023

conex cu nr. 859629/1/11.11.2022

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare,
Colonia Sopor - nord**

Prin cererea nr. 418939/433/2022, Micle Valer Ioan și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, Colonia Sopor - nord.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHI ACTUS S.R.L., la comanda beneficiarilor: Micle Valer Ioan, Micle Andreea-Bianca, Simon Daniel, Simon-Bodea Mariana-Corina, Turcu Andreea-Nicoleta, Costea Adriana-Maria, Pavel Ion, Grecu Adrian Ion, Grecu Cristina Oana, Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de ~ 9501 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 322570, nr. cad. 326737, nr. cad. 270386, nr. cad. 301129, nr. cad. 301130, nr. cad. 280376, nr. cad. 315879 și nr. cad. 315880.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de ~ 9501 mp, este situat pe frontul nordic al străzii de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului spre sud-est, în dreptul numărului administrativ 108A prov., fiind delimitat în partea de nord de terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca (nr. cad. 344517), iar în partea de est de parcelele de pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*10 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, spațiu verde cu acces public nelimitat, circulații*) și stabilirea de reglementări urbanistice.

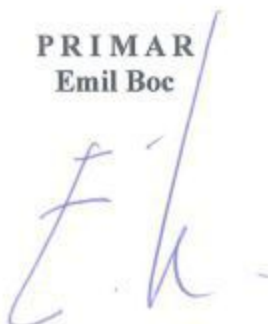
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament 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 beneficiarii 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, Colonia Sopor - nord.

PRIMAR
Emil Boc



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

Nr. 14381/433/06.01.2023

conex cu nr. 859672/433/11.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor - nord

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 13882/1/05.01.2023, conex cu nr. 859629/1/11.11.2022, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor – nord;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 418939/433/2022, Micle Valer Ioan și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, Colonia Sopor - nord.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHI ACTUS S.R.L., la comanda beneficiarilor: Micle Valer Ioan, Micle Andreea-Bianca, Simon Daniel, Simon-Bodea Mariana-Corina, Turcu Andreea-Nicoleta, Costea Adriana-Maria, Pavel Ion, Grecu Adrian Ion, Grecu Cristina Oana, Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de ~ 9501 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 322570, nr. cad. 326737, nr. cad. 270386, nr. cad. 301129, nr. cad. 301130, nr. cad. 280376, nr. cad. 315879 și nr. cad. 315880.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de ~ 9501 mp, este situat pe frontul nordic al străzii de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului spre sud-est, în dreptul numărului administrativ 108A prov., fiind delimitat în partea de nord de terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca (nr. cad. 344517), iar în partea de est de parcelele de pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu. Accesul la amplasament se realizează din domeniul public – strada de interes local înscrisă în C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401 – 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. 7 din 7.01.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Categoriile funcționale propuse prin Avizul de oportunitate sunt zonă de locuințe cu regim de înălțime mic și subzonă verde. Având în vedere faptul că Municipiul Cluj-Napoca are demarat un proiect de realizare a unui HUB EDUCAȚIONAL (creșă, grădiniță, școală, liceu, etc.) în vecinătatea nordică a amplasamentului studiat prin prezentul P.U.Z. s-a apreciat că nu este necesară instituirea subzonei S_Is.

Pe teritoriu reglementat există fond construit fără acte, o cabană din lemn, care este propusă pentru deființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*10 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, spațiu verde cu acces public nelimitat, circulații*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid* - Zonă de locuințe individuale

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (o singură unitate locativă pe parcelă);
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi amplasate la 3 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. În cazul garajelor se permite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8%) nu permit realizarea unei platforme pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădiniță) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile izolate vor fi retrase față de limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. În cazul garajelor se admite construirea pe limita laterală a parcelei cu următoarele condiții:

respectarea retragerii minime de 3 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajelor a două parcele alăturate;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E, (S)+P+M, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt nu va depăși 12 m;

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

– *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la amplasament se realizează din circulație publică regularizată prin P.U.G. la profil tip III.E – 16 m și alee de interes local, propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9.75 m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese pietonale din spațiile publice respective;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Vor fi prevăzute două locuri de parcare (pe parcelă) din care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea echipării edilitare urbanistice a teritoriului. 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. 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 domeniul public;

– *spații libere și spații plantate*: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă. Spațiile verzi amenajate vor cuprinde cel puțin un arbore la 100 mp. Pe fâșia de teren între stradă/spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

– *înălțimea maximă admisă*: (S)+P. Hmax. = 4 m;

– *condiții de amplasare a clădirilor*: minim 5 m față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară;

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1;

– *circulații și accese*: accesul se realizează din strada de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401);

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 191 din 15.12.2021, Avizul nr. 226 din 18.10.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 346415/446/2022.

Conform Avizului nr. 346415/446/2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației se avizează favorabil amenajarea a patru locuri de staționare auto pentru vizitatori, din care: două locuri de staționare auto vor fi asigurate pe latura sudică a străzii noi propuse „A” și două locuri de staționare auto vor fi asigurate în planul de amenajare a străzii Sopor.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 16 m a străzii publice de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta. Anterior recepției construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) strada de acces cu suprafețele dezmembrate în vederea lărgirii acestora și amenajarea celor două locuri de parcare pentru vizitatori conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 346415/446/2022.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A), cu ampriză variabilă (9.75 m pe tronson I și 6 m carosabil cu loc de întoarcere pe tronsonul II), va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, echipată edilitar

(inclusiv iluminat stradal), iar partea carosabilă realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, în baza unui proiect specialitate. Anterior recepției construcțiilor propuse vor fi realizate la strat de uzură trotuarele, se vor planta cel puțin șase arbori de aliniament (cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet) și amenaja două locuri de staționare auto pentru vizitatori, pe latura sudică a străzii.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 5 arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Deoarece 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 infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, 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. 1979/18.05.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

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

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 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 11 noiembrie 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor - nord, a fost supus consultării publice din 11 noiembrie 2022 până în 25 noiembrie 2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, Colonia Sopor - nord 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 Gogozan

Red. 1 ex. consilier arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

10.01.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Micle Valer Ioan și asociații cu domiciliul în localitatea jud. Maramureș, înregistrată sub nr. 303038/2020, 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:

AVIZ
Nr. 191 din 15.12.2021

pentru: P.U.Z. de urbanizare , Colonia Sopor – nord
generat de imobilele cu nr.cad. 322570, nr. cad. 326737, nr. cad. 270386, nr. cad. 315879, nr. cad. 315880, nr. cad. 280376, nr. cad. 301129, nr. cad. 301130;

Inițiator: Micle Valer Ioan și asociații;

Proiectant general: S.C. ARHI ACTUS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Radu Coheci;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: terenul, în suprafață de 9501,68 mp, este situat pe frontul nordic al străzii de interes local (CF nr. 296720, nr. topo/cad 14401) ce se desprinde din str. Borhanciului spre sud-est, în dreptul numărului administrativ 108A prov., fiind delimitat în partea de nord de terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca (nr. cad.344517), iar în partea de est de parcelele de pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu.

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

- *funcțiunea predominantă:* zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

- *regimul de construire:* izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament;

- *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 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:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *retrageri față de limita posterioară*: 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 se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin PUZ se propune parcelarea terenului (10 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, spațiu verde cu acces public nelimitat, circulații) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid* - Zona de locuințe individuale

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (o singură unitate locativă pe parcelă);
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile se vor amplasa la 3m față de aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul garajelor se permite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8%) nu permit realizarea unei platforme pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament. Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădină) a căror suprafață însumată nu va depăși 25m.
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă de 3m. În cazul garajelor se admite construirea pe limita laterală a parcelei cu următoarele condiții: respectarea retragerii minime de 3m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajlor a două parcele alăturate.
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m;
- *înălțimea maximă admisă*: doua niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E, (S)+P+M, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel , în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt nu va depăși 12m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 20%, C.U.T maxim= 0,4;
- *circulațiile și accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la amplasament se realizează din circulație publică (...) regularizată prin P.U.G. la profil tip III E - 16 m și alee de interes local, propusă prin PUZ, cu ampriză de 9,75m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese pietonale din spațiile publice respective.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Se vor prevedea două locuri de parcare (pe parcelă) din care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea echipării edilitar urbanistice a teritoriului. 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. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

-*spații libere și spații plantate*: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă. Spațiile verzi amenajate vor cuprinde cel puțin un arbore la 100mp. Pe fâșia de teren între stradă/spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P. Hmax 4m;

-*condiții de amplasare a clădirilor*: minim 5m față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară;

-*indici urbanistici*: POT max = 5%, CUT max = 0,1

-*circulații și accese*: accesul se realizează din strada de interes local (CF nr. 296720, nr. topo/cad 14401)

staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve activitățile de întreținere a zonelor verzi)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 16m a străzii publice de interes local (CF nr. 296720, nr. topo/cad 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de "drum", anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta. Anterior recepției construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) strada de acces cu suprafețele dezmembrate în vederea lărgirii acesteia.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A), cu ampriză variabilă (9,75m pe tronson I și 6m carosabil cu loc de întoarcere pe tronsonul II), va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal), iar partea carosabilă realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, în baza unui proiect specialitate. Anterior recepției construcțiilor propuse vor fi realizate la strat de uzură trotuarele, se vor planta cel puțin șase arbori de aliniament (cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet) și amenaja două locuri de staționare auto pentru vizitatori, pe latura sudică a străzii.

Spatiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 5 arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1m de la colet.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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 sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, 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 fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1979 din 18.05.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr.1044 din 20.03.2018.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. AB

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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. 226 din 18.10.2022

pentru: **modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 191 din 15.12.2021**

Prezentul aviz modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 191 din 15.12.2021 emis pentru **P.U.Z. – de urbanizare, Colonia Sopor – nord** în sensul:

- Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 16 m a străzii publice de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta. Anterior recepției construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) strada de acces cu suprafețele dezmembrate în vederea lărgirii acestora și amenajarea celor două locuri de parcare pentru vizitatori conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 346415/446/2022.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red.2 ex. Edith Heczei



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. 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



Aprobat,
Primar, Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de Micle Valer-Ioan și Micle Andreea-Bianca, cu domiciliul în județul Maramureș, com. Copalnic Mănăștur, înregistrată sub nr. 568560/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 24.04.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.f.....din ...f.01.2020

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare - Colonia Sopor nord**

generat de imobilul cu nr. Cad. 322570 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de De 6421 și De 6370 (care se desprind din str. Borhanci) în partea de sud-vest, U.T.R. ULid/P.U.Z. în partea de sud-est și teritoriul pentru care s-a emis Avizul de oportunitate nr. 741/4.09.2017 în partea de nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULid – Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

2.2 *propus*: zonă rezidențială de mică densitate, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULid, subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

2.3 *servituti de utilitate publică instituite prin PUG* : drum public cu profil III.E 16m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona de locuințe familiale : P.O.T max. 20%, C.U.T max= 0,4;
- subzonă verde: P.O.T max = 5% , C.U.T max = 0,1;

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (suar, grădină);
- asigurarea servituților de utilitate publică instituită prin P.U.G la drumul public;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din De 6421 și De 6370 care se desprinde din str. Borhanci;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje pentru locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
- străzile noi propuse prin documentația P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior autorizării investițiilor propuse pe parcele. Razele de viraje vor fi de minim 9m.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1044 din 20.03.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1044 din 20.03.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Propunerea se va corela privitor la circulații și parcelare cu documentația pentru care s-a emis Avizul de oportunitate nr. 741 / 4.09.2017.

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Lăgia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreia Mureșan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4630421 din 08.01.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.01.2020

zona de studiu

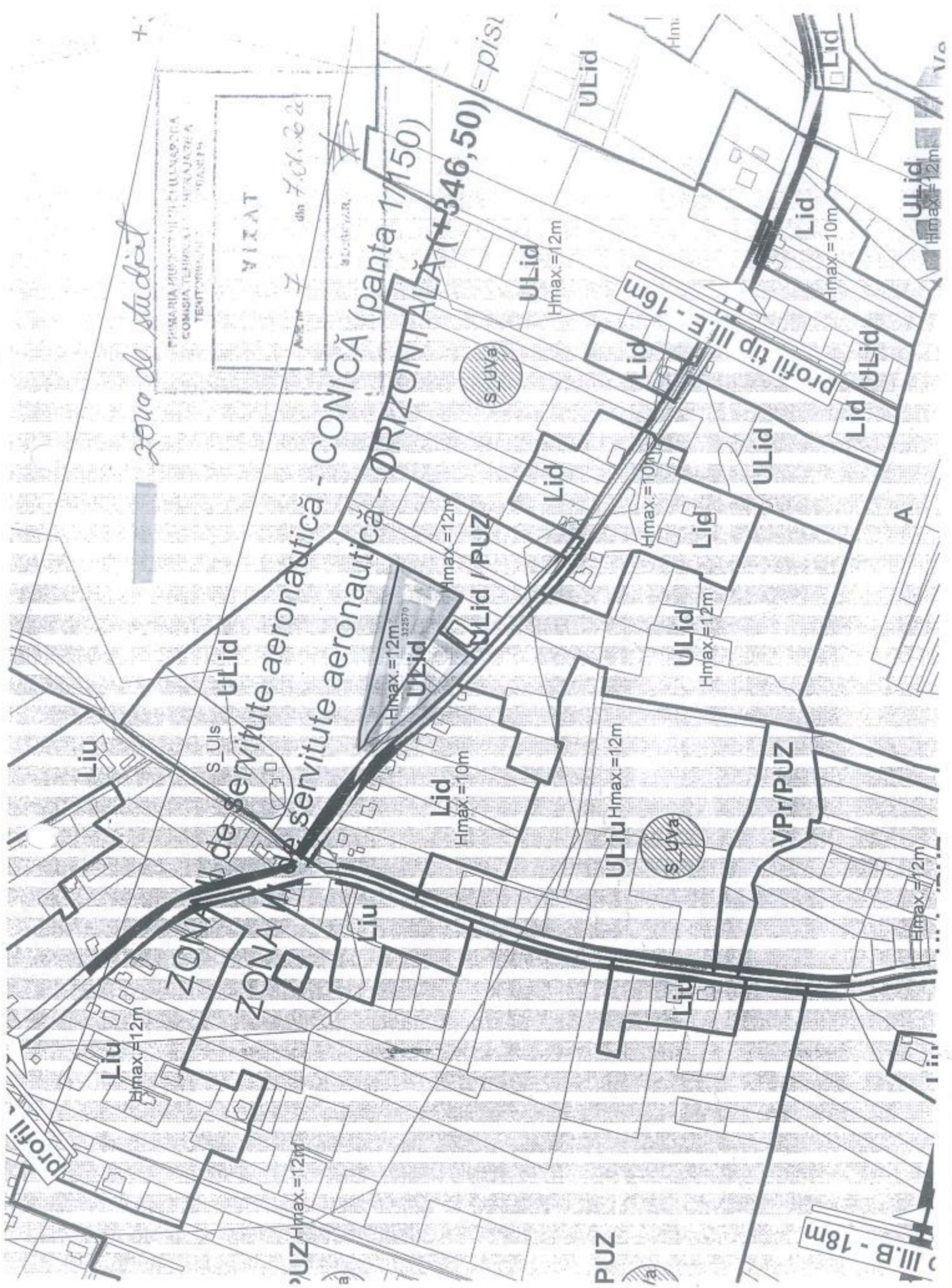
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
COMANDA TEHNICĂ DE AMPLASARE A
TENTORILOR DE
STANȚĂ

VIZAT

ARHITECT
Z. F. C. I. B. C. E.

servitute aeronautică - CONICĂ (panta 1/150)

ORIZONTALĂ (+346,50) = pisi



ZONA de servitute aeronautică - CONICĂ

ZONA de servitute aeronautică - ORIZONTALĂ (+346,50) = pisi

Liu Hmax = 12m

S_Uis

ULid

PUZ Hmax = 12m

Liu

Lid

Hmax = 10m

ULid Hmax = 12m

Lid Hmax = 12m

ULid / PUZ

ULid Hmax = 12m

Hmax = 12m

ULid

ULiu Hmax = 12m

s_uva

ULid Hmax = 12m

Hmax = 12m

VPr/PUZ

III.B - 18m

Lid

Hmax = 10m

ULid

Liu Hmax = 12m

ULid Hmax = 12m

Hmax = 12m

A

V/c

P.U.Z. de urbanizare – Colonia Sopor - nord

Nr. 418939/30.03.2022

(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)
- **Inițiatori** : MICLE VALER IOAN și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. ARHI ACTUS S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 303038/26.06.2020

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 - nord

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

- **Certificat de urbanism nr. 1979/18.05.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 7/07.01.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 191/15.12.2021**

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.Z. nr. 303038/26.06.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.11.2018

În datele de 03.07.2020 și 13.07.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – Colonia Sopor - nord, 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 23.08.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 25.06.2020

Dezbaterile lucrării s-au realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 23.08.2021 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 23.08.2021 - ora 15

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

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

Au fost notificați :

- Cristian Florea –
- Florin Batinaș –
- Florin Mihai – st
- Ursa Artur – str.
- Vana Lucian Constantin – s
- Rusu Răzvan și Rusu Ștefana –
- Tulbure Mariana Laura –
- Czala Emese Tunde –
- Taechasirithavorn Carmen Lorena –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

S-a obținut acordul proprietarilor pentru terenul cuprins și studiat prin documentația Plan Urbanistic Zonal de urbanizare – Colonia Sopor - nord, beneficiari Micle Valer Ioan și Asociații :

- Micle Valer-Ioan – jud. Maramureș și Micle Andreea-Bianca
- , jud. Maramureș prin mandatar Simon Daniel –
în baza Procurii Speciale autentificată cu nr. 13/04.01.2022 de notar public Vâcla
Cristina Maria
- Simon Daniel și Simon-Bodea Mariana-Corina –
- Turcu Andreea-Nicoleta –
- Grecu Adrian-Ion și Grecu Cristina-Oana –
- Pavel Ion și Costea Adriana-Maria – ε
- Constantinescu Cezar-Bogdan și Constantinescu Ana-Maria –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 23.08.2021 - ora 15

La dezbaterea din 08.01.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Matei Coheci
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterea din 23.08.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării
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 Murșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



ROMÂNIA

MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA

BIROUL MASS MEDIA

Nr. 943323/101/27.12.2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,

Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, Colonia Sopor - nord* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 11-25 noiembrie 2022

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 11 noiembrie 2022, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban