

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 33979 din 20.01.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 698 din 21.02.2020

În scopul: ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA (SE VA VEDEA PCT.4)

Ca urmare a cererii adresate de **IUONUT VALENTIN-MARIUS SI ASOCIATII** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 33979 din 20.01.2020.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Raului, nr. FN, sau identificat prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014,

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____ ; PUD _____ aprobat cu _____ / _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reabilității, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în coproprietate privată, situat preponderent în UTR=ULi/c, parțial în UTR=UVa și parțial în UTR=Ve.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTIONI

Servituti de utilitate publică care afectează terenul: -nu este cazul

Alte restrictii: - nu este cazul

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice și/ sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Folosinta actuală: - teren (arabil);

S=14602,80 mp

Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. nr.1064/2018.

Alte prevederi rezultante din HCL cu privire la zona în care se află imobilul:

- La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de săntier: împrejmuirea corespunzătoare a organizărilor de săntier, amenajarea rampei de spălare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la ieșirea din săntier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de săntier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curateniei în incinta și în apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se executa lucrări.

- La receptia lucrărilor se va prezenta dovada efectuarii transporturilor de deseuri rezultate din demolare/ construire

2. REGIMUL ECONOMIC -aferent UTR=ULI/c:

Destinația zonei: UTR=ULI/c - Zonă de urbanizare - locuinte cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici

CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânațe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

ULI/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

ULI/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servitulile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză; (2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă); (3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - Ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitulile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economiți (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Zonarea, între altele, implică:

- delimitarea subzonelor aferente celor două categorii de locuire. Subzona locuințelor colective mici se va dispune de regulă adiacent principalelor spații publice sau în vecinătatea punctelor de interes - străzi de rang superior, spații verzi, dotări etc. Ponderea între cele două subzone se va stabili prin PUZ;

- gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de locuințe individuale în cadrul subzonei locuințelor individuale.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (optional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc.), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma

strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea P.U.Z.;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicări, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabulara noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adjacente altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și zonă de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu caracter rezidențial - Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerentei dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela.

ULi/c / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Clădirile existente, înscrise în CF "cu acte" și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcții, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale - sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici - pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Art. 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.

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

3. REGIMUL TEHNIC -aférent UTR=ULi/c:

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului sef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, 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 mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele însiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele însiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor însiruite sau covor.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adjacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (fillorii / pavilioane, depozite pentru uinelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, însiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un sir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de siruri ale locuințelor însiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a 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 6 m.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacтурiere:

(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) însiruite și covor, sau semicolective (familiale):- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):- două locuri de parcare.

Alte activități:- conform Anexei 2

Art. 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înăltime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înăltime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

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

Înăltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înăltime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înăltime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcții conexe, nu locuirii.

Înăltimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înăltimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de natură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitația 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 cel specific programului.

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fața de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile refrase 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 impiedica realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe totă lungimea sa prin împrejmuire. P.U.Z. poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejmurile 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. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vîi.

Împrejmurile 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.

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

POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 0,9

2. REGIMUL ECONOMIC aferent UTR=UVa:

Destinatia zonei : UVa - Zonă de urbanizare - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces

public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S_Va - Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servitulile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului;

(3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și P.U.Z. - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitulile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economiți (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.;

(4) aprobarea P.U.Z.;

(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z: rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică

(7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin P.U.Z. se vor menține în mod obligatoriu subzonele Vpa, așa cum sunt ele delimitate în P.U.G. Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor.

Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin P.U.Z. de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel încât în interiorul acestuia să fie dispuse subzone verzi cu alt caracter - Vt, Vs, pentru care se vor aplica reglementările de urbanism aferente acestor tipuri de UTR.

Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerentei dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

Art 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobiler urban, amenajări pentru jocacă, 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.

Art 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și plăṣtorme 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

3. REGIMUL TEHNIC aferent UTR=UVa:

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

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

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESSE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

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

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 îmbrăcămînti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Art. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de paraje / garaje publice, sau în sistem privat.

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

Art. 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înăltimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiuri sau clădiri.

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

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

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). Suprafetele având o îmbrăcămîntă 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 imminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIURI

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

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înăltimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

2. REGIMUL ECONOMIC – aferent UTR=Ve:

Destinația zonei: Ve- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșii de protecție a cursurilor de apă secundare - pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri direcționale / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecarui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituri etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare - pâraiele - de pe versanți și fâșii de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecarui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcții, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Art. 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 jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția 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.

3. REGIMUL TEHNIC -aférent UTR=Ve:

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

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

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință", ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCSESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z., modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregație compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine alelor din agregație compactate.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Art. 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - Nu e cazul.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Nu e cazul

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet.

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 rețea publică.

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pletonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmurile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim = 1%

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - CUT maxim = 0,01

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

- În baza H.C.L. nr.579/2018 se modifică și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu H.C.L. nr.493/22.12.2014.

NOTĂ: - S-a solicitat emitera unui certificat de urbanism în scopul "Construirii unui cartier rezidențial cu 24 locuințe individuale D+P+M/P+1".

- Amplasamentul este situat preponderent în UTR=ULI/c -zona de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici -conform Plan Reglementari aferent PUG 2014, unde potrivit Conditionari primare "În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.", se va elabora PUZ.

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Pentru suprafetele de teren cuprinse în : UTR=Ve și UTR=UVa este interzisa schimbarea destinației acestei categorii de spații , aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ

- Pentru acest amplasament s-a obținut avizul de oportunitate nr. 731/25.08.2017.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA (SE VA VEDEA PCT.4)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO),
EMAIL:OFFICE@APMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emisarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emisarea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la

zi, în cazul în care legea nu dispune altfel.
c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă
canalizare
alimentare cu energie electrică
alimentare cu energie termică

gaze naturale
telefonizare
salubritate
transport urban

Alte avize/acorduri:

Pentru PUZ se vor obtine:

- Aviz de oportunitate pentru inițiere P.U.Z. (conform Legii nr. 350/2001 art. 32, alin. 1, lit. c)

- Aviz Primărie - Directia Tehnică - Serviciul Siguranta circulatiei

- Avize amplasament: S.C. Compania de Apă Somes S.A, S.C. DelGaz Grid S.R.L., S.C. Electrica S.A., S.C. Telekom Romania Communications S.A.

- Aviz Directia de Sănătate Publică a Județului Cluj

- Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ.

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.
- studiu geotehnic

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) - act de reglementare al autoritatii competente pentru protecția mediului

f) Dovada înregistrării proiectului la ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original)

g) Cererea de emitere a autorizatiei de desființare va fi insotita de urmatoarele documente:

h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa RUR pentru PUZ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
EMIL BOȚ



ARHTECT SEF
Daniel Pop

SECRETAR GENERAL ,
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

SEF SERVICIU,
Sanda Spiroiu

Inspector asistent,
ing. Roxana Paraschiv
Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 151,02 lei, conform Chitanței nr. 4631692 din 20.01.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.02.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de 07.06.2022 până la data de 06.06.2023

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,
EMIL BOZ
Boz

Arhitect-șef,
DANIEL POP

Şef serviciu,
MIHAELA SPĂRZĂU
BBudac

Secretar general,
HVORȚĂ

Director executiv,
CORENTIN DRĂGHIN

Data prelungirii valabilității: 25.03.2022.
Achitat taxa de 45,31 lei, conform Chitanței nr. 660544 din 25.03.2022.
Transmis solicitantului la data de 27.04.2022 direct.

INTERVENIT: ing. Floro Romoș
cerere prelungire nr: 108434/25.03.2022