

1-18 pag.

34/15.05.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Valea Chintăului - est

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 511566/1/4.05.2023, conex cu nr. 408233/1/20.03.2023, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 511634/433/4.05.2023, conex cu nr. 408313/433/20.03.2023, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est, beneficiari: Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel, pentru un teren în suprafață măsurată de 2151 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 31 din 24.02.2022 și Avizul Arhitectului șef nr. 256 din 25.11.2022 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 – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est, beneficiari: Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel, pentru un teren în suprafață de 2151 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 327690 și cu nr. cad. 327691.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Liu* – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: minim 5 m față de str. Valea Chintăului regularizată. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

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

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe 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 6 m;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

– *circulații, accese*: din strada Valea Chintăului. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m;

– *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;

– echipare tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Valea Chintăului, conform planșei „U5 – Plan proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor) până la modernizarea străzii Valea Chintăului de către Municipality.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „U4 – Plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 și planșa „U5 – Plan proprietatea asupra terenurilor” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

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

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

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

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT DE URBANISM

SECȚIUNEA 1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor pe zona reglementată prin PUZ.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare ale terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime și indicatori de ocupare a terenurilor.

Zona reglementată se va încadra în Liu* – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Suprafața totală reglementată prin PUZ este de 0.2151 ha.

Limite: la NE – Valea Chintaului, la SE – locuința individuală cu regim de înălțime P+E, la SV – str. Valea Chintaului și la NV – locuința individuală cu regim de înălțime S+P+E.

REGULAMENT PENTRU UTR Liu* – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (b) să implice maximum 5 persoane;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituii de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI 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.

 1

SECTIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zonei.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp;
- (e) sa aiba forma regulata.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor se va face la 5 m de aliniament (calculat dupa regularizarea strazii Valea Chintaului la profil de 25m). Garajele propuse se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. Toate constructiile de pe parcela in inteles urban vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 30m cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) retragerea cladirilor fata de limita laterala de proprietate va fi de minim 3m;
- (b) cladirile vor fi retrase de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puțin decât 6 m;
- (c) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m;
- (d) garajele vor fi retrase cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei. Garajele existente isi vor pastra amplasarea;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 4 m. Orice acces la drumurile publice va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):

- (a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
- (b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp .

Alte activitati:

-conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperisurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° sau cu terasă. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăisă fâșuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

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

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fascia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), 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 împiedica realizarea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sau prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 3.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Locuinte, alte utilizări admise: POT=35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Locuinte, alte utilizări admise: CUT=0.9 ACD/MP

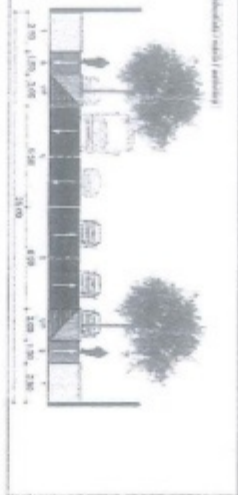
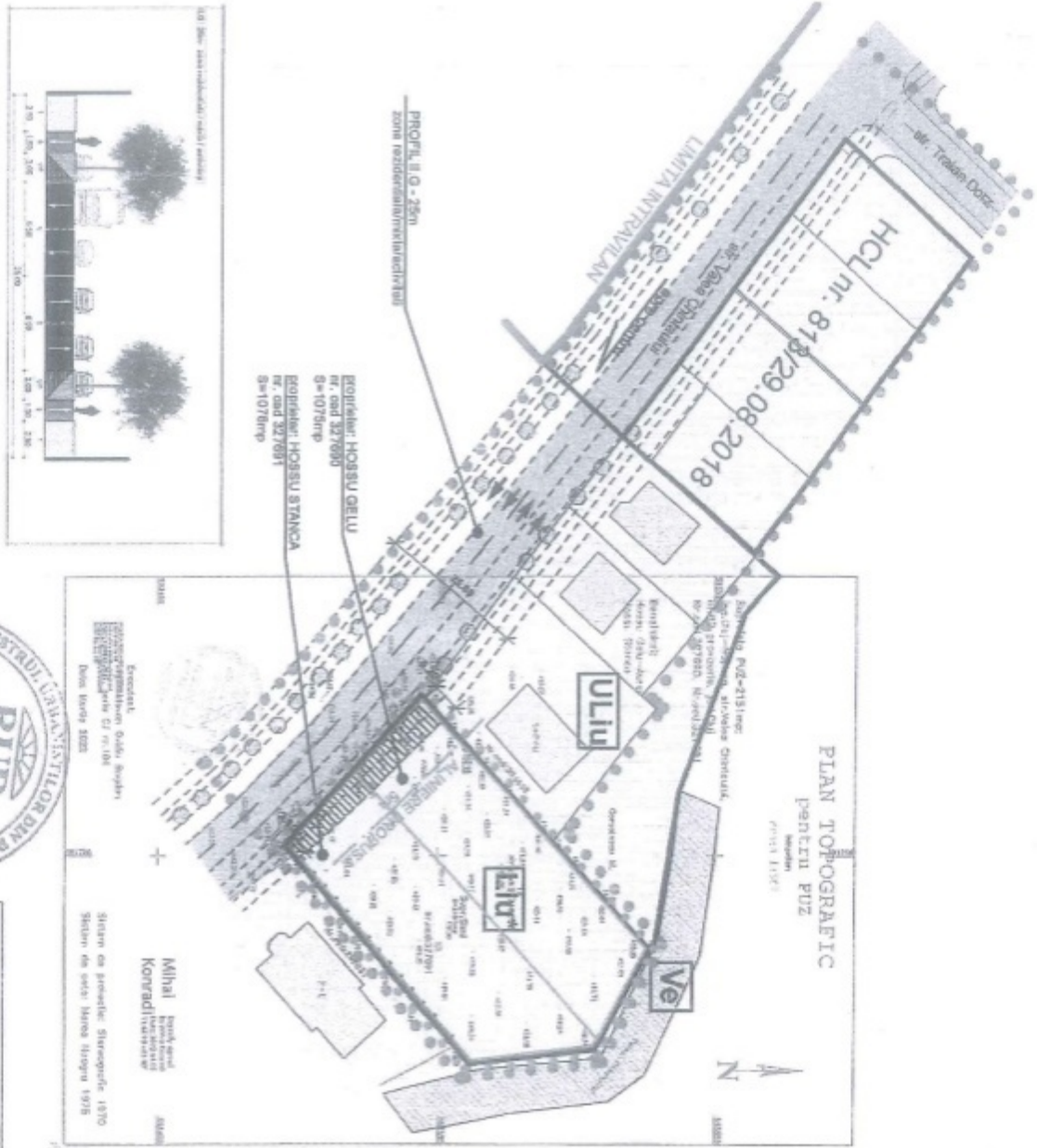


ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

Coordonate puncte noduri

NO.	X	Y	NO.	X	Y
1	1000000.00	1000000.00	10	1000000.00	1000000.00
2	1000000.00	1000000.00	11	1000000.00	1000000.00
3	1000000.00	1000000.00	12	1000000.00	1000000.00
4	1000000.00	1000000.00	13	1000000.00	1000000.00
5	1000000.00	1000000.00	14	1000000.00	1000000.00
6	1000000.00	1000000.00	15	1000000.00	1000000.00
7	1000000.00	1000000.00	16	1000000.00	1000000.00
8	1000000.00	1000000.00	17	1000000.00	1000000.00
9	1000000.00	1000000.00	18	1000000.00	1000000.00
10	1000000.00	1000000.00	19	1000000.00	1000000.00
11	1000000.00	1000000.00	20	1000000.00	1000000.00
12	1000000.00	1000000.00	21	1000000.00	1000000.00
13	1000000.00	1000000.00	22	1000000.00	1000000.00
14	1000000.00	1000000.00	23	1000000.00	1000000.00
15	1000000.00	1000000.00	24	1000000.00	1000000.00
16	1000000.00	1000000.00	25	1000000.00	1000000.00
17	1000000.00	1000000.00	26	1000000.00	1000000.00
18	1000000.00	1000000.00	27	1000000.00	1000000.00
19	1000000.00	1000000.00	28	1000000.00	1000000.00
20	1000000.00	1000000.00	29	1000000.00	1000000.00
21	1000000.00	1000000.00	30	1000000.00	1000000.00
22	1000000.00	1000000.00	31	1000000.00	1000000.00
23	1000000.00	1000000.00	32	1000000.00	1000000.00
24	1000000.00	1000000.00	33	1000000.00	1000000.00
25	1000000.00	1000000.00	34	1000000.00	1000000.00
26	1000000.00	1000000.00	35	1000000.00	1000000.00
27	1000000.00	1000000.00	36	1000000.00	1000000.00
28	1000000.00	1000000.00	37	1000000.00	1000000.00
29	1000000.00	1000000.00	38	1000000.00	1000000.00
30	1000000.00	1000000.00	39	1000000.00	1000000.00
31	1000000.00	1000000.00	40	1000000.00	1000000.00
32	1000000.00	1000000.00	41	1000000.00	1000000.00
33	1000000.00	1000000.00	42	1000000.00	1000000.00
34	1000000.00	1000000.00	43	1000000.00	1000000.00
35	1000000.00	1000000.00	44	1000000.00	1000000.00
36	1000000.00	1000000.00	45	1000000.00	1000000.00
37	1000000.00	1000000.00	46	1000000.00	1000000.00
38	1000000.00	1000000.00	47	1000000.00	1000000.00
39	1000000.00	1000000.00	48	1000000.00	1000000.00
40	1000000.00	1000000.00	49	1000000.00	1000000.00
41	1000000.00	1000000.00	50	1000000.00	1000000.00
42	1000000.00	1000000.00	51	1000000.00	1000000.00
43	1000000.00	1000000.00	52	1000000.00	1000000.00
44	1000000.00	1000000.00	53	1000000.00	1000000.00
45	1000000.00	1000000.00	54	1000000.00	1000000.00
46	1000000.00	1000000.00	55	1000000.00	1000000.00
47	1000000.00	1000000.00	56	1000000.00	1000000.00
48	1000000.00	1000000.00	57	1000000.00	1000000.00
49	1000000.00	1000000.00	58	1000000.00	1000000.00
50	1000000.00	1000000.00	59	1000000.00	1000000.00
51	1000000.00	1000000.00	60	1000000.00	1000000.00
52	1000000.00	1000000.00	61	1000000.00	1000000.00
53	1000000.00	1000000.00	62	1000000.00	1000000.00
54	1000000.00	1000000.00	63	1000000.00	1000000.00
55	1000000.00	1000000.00	64	1000000.00	1000000.00
56	1000000.00	1000000.00	65	1000000.00	1000000.00
57	1000000.00	1000000.00	66	1000000.00	1000000.00
58	1000000.00	1000000.00	67	1000000.00	1000000.00
59	1000000.00	1000000.00	68	1000000.00	1000000.00
60	1000000.00	1000000.00	69	1000000.00	1000000.00
61	1000000.00	1000000.00	70	1000000.00	1000000.00
62	1000000.00	1000000.00	71	1000000.00	1000000.00
63	1000000.00	1000000.00	72	1000000.00	1000000.00
64	1000000.00	1000000.00	73	1000000.00	1000000.00
65	1000000.00	1000000.00	74	1000000.00	1000000.00
66	1000000.00	1000000.00	75	1000000.00	1000000.00
67	1000000.00	1000000.00	76	1000000.00	1000000.00
68	1000000.00	1000000.00	77	1000000.00	1000000.00
69	1000000.00	1000000.00	78	1000000.00	1000000.00
70	1000000.00	1000000.00	79	1000000.00	1000000.00
71	1000000.00	1000000.00	80	1000000.00	1000000.00
72	1000000.00	1000000.00	81	1000000.00	1000000.00
73	1000000.00	1000000.00	82	1000000.00	1000000.00
74	1000000.00	1000000.00	83	1000000.00	1000000.00
75	1000000.00	1000000.00	84	1000000.00	1000000.00
76	1000000.00	1000000.00	85	1000000.00	1000000.00
77	1000000.00	1000000.00	86	1000000.00	1000000.00
78	1000000.00	1000000.00	87	1000000.00	1000000.00
79	1000000.00	1000000.00	88	1000000.00	1000000.00
80	1000000.00	1000000.00	89	1000000.00	1000000.00
81	1000000.00	1000000.00	90	1000000.00	1000000.00
82	1000000.00	1000000.00	91	1000000.00	1000000.00
83	1000000.00	1000000.00	92	1000000.00	1000000.00
84	1000000.00	1000000.00	93	1000000.00	1000000.00
85	1000000.00	1000000.00	94	1000000.00	1000000.00
86	1000000.00	1000000.00	95	1000000.00	1000000.00
87	1000000.00	1000000.00	96	1000000.00	1000000.00
88	1000000.00	1000000.00	97	1000000.00	1000000.00
89	1000000.00	1000000.00	98	1000000.00	1000000.00
90	1000000.00	1000000.00	99	1000000.00	1000000.00
91	1000000.00	1000000.00	100	1000000.00	1000000.00



BIROU AAU
Jucu de mijloc, jud. Cluj
Aleea Luna nr. 1

Beneficiar: HOSSU GELU-AURELIAN HOSSU STANCA

ELABORARE P.U.Z. IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA

Cluj-Napoca, str. Valcea Chiristului nr. 80 prov. si 82 prov.

NUME	SEMNAT	Data:	Nr. pr.
stn. A. BORZA		april 2022	1 / 2022
DESEINAT	stn. A. BORZA	Scara:	planşa:
		1:1000	U.S.

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA U.T.R.
- LIMITA PARCELOR STUDIATE
- ALINIERE PROPUASA
- str. Valcea Chiristului reglementate la profil II G - 25m
- VALEA CHIRISTULUI
- CONSTRUCTII EXISTENTE

ZONIFICARE

- terenul proprietatei private
- terenul domeniului public

CIRCULATIA TERENURILOR

- teren rezervat la vedere reglementat str. Valcea Chiristului la profil II G - 25m
- 150mp - propus pentru dezamplasare

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUZ	
	ha	% ha %	
1. ULU/PUZ - zona de urbanizare zona de locuinte cu regim redus de inaltimi dispuse pe un parcelar de tip urban	0.2151	100	-
2. U/LV - zona de locuinte cu regim redus de inaltimi dispuse pe un parcelar de tip urban	-	0.2151	100
3. TOTAL	0.2151	100	0.2151

P.O.T. -maxim = 35%
C.U.T. -maxim = 0.9

ARHITECT ŞEF, DANIEL POP

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est

Prin cererea nr. 41840/433/2023, Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHITECTURA 4U S.R.L., la comanda beneficiarilor: Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel, pentru un teren în suprafață de 2151 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și cu nr. cad. 327691.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2151 mp, cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 situate pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului și este delimitat de parcelele cu fond construit în partea sud-estică și nord-vestică și pârâul Valea Chintăului în partea nord-estică.

Cele două parcele ce fac obiectul reglementării PUZ (nr. Cad. 327690, nr. Cad. 327691) sunt flancate de parcelele construite de pe Valea Chintăului nr.80 și nr. 84. Construcțiile din vecinătate sunt locuințe cu regim redus de înălțime, astfel propunerea PUZ de construire de locuințe cu regim redus de înălțime se înscrie în caracterul zonei și va contribui la completarea frontului stradal.


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. – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est.

PRIMAR
Emil Boc



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

Nr. 511634/433/4.05.2023
conex cu nr. 408313/433/20.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Valea Chintăului - est**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 511566/1/4.05.2023, conex cu nr. 408233/1/20.03.2023, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 41840/433/2023, Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHITECTURA 4U S.R.L., la comanda beneficiarilor: Hossu Stanca și Hossu Gelu-Aurel, pentru un teren în suprafață de 2151 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și cu nr. cad. 327691.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2151 mp, cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 situate pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului și este delimitat de parcelele cu fond construit în partea sud-estică și nord-vestică și pârâul Valea Chintăului în partea nord-estică. Strada Valea Chintăului (nr. cad. 346575), din care se face accesul la parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1784.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. ULiu – *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, teritoriu pentru care autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea PUZ. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 31 din 24.02.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Zona de studiu a Planului urbanistic zonal cuprinde parcelele de pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului, de la nr. 80 la nr. 94 (intersecția cu str. Traian Dorz). Cele două parcele ce fac obiectul reglementării PUZ (nr. Cad. 327690, nr. Cad. 327691) sunt flancate de parcelele construite de la nr. 80 și nr. 84. Construcțiile existente din zona de studiu sunt locuințe cu regim redus de înălțime, astfel propunerea PUZ de construire de locuințe cu regim redus de înălțime se înscrie în caracterul zonei și va contribui la completarea frontului stradal.

Prin Avizul de oportunitate emis pentru PUZ s-a stabilit ca pentru cele două parcele categoria funcțională să fie cea de locuințe cu regim redus de înălțime, în concordanță cu vecinătățile de pe aceeași parte a străzii. Având în vedere faptul că pe latura opusă a străzii Valea Chintăului, la nr. 97, s-a instituit prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 533/2019 o subzonă de servicii publice și de interes public și o subzonă verde cu acces public nelimitat, autoritatea publică a apreciat la faza studiului de oportunitate că nu este necesară instituirea unor subzone similare pe amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ, acesta având de altfel o suprafață mult redusă față de zona reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 533/2019.

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Liu* – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: minim 5 m față de str. Valea Chintăului regularizată. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

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

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe 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 6 m;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;
- *circulații, accese*: din strada Valea Chintăului. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 256 din 25.11.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 931703/446/20.12.2022.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Valea Chintăului, conform planșei „U5 – Plan proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor) până la modernizarea străzii Valea Chintăului de către Municipality.

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

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

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. 2970/28.09.2021, 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.

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.

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 21.03.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est, a fost supus consultării publice din 21.03.2023 până în 4.04.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbaterie publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan
Red. lex.
Consilier Cristina Bartha
Arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

04.05.2023.



Aprobat
Primar,
EMIL BOC
[Signature]

Ca urmare a cererii adresate de Hossu Gelu-Aurel, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 318148/433/15.02.2022, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 31 din 24.02.2022

pentru elaborarea:

P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Valea Chintăului - est
generat de imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat prin PUZ cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 situate pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului.

Zona de studiu cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente, de la imobilul cu nr. cad. 327691 până la strada Traian Dorz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

— *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR Uliu-
Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

— *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii:

— P.O.T. max= 35%; C.U.T. max= 0,9.

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

— accesul auto la amplasament se realizează din str. Valea Chintăului;

— staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;

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

— toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

— se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

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

— conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2970 din 28.09.2021;

— studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică, 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.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2970 din 28.09.2021, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul de Oportunitate nr. 197 din 22.12.2021.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef Birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex., Edith Heczei
consilier, biroul Strategii urbane

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



- ZONA STUDIATĂ
 - ZONA REGLEMENTATĂ

Vizat
 Nr. 51 r: 24.02.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Hossu Gelu-Aurel** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 863120/433/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 256 AVIZ din 25.11.2022

pentru P.U.Z. – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est

generat de imobilele cu nr. cad. 327690 și cu nr. cad. 327691;

Inițiator: Hossu Gelu-Aurel;

Proiectant: S.C. ARHITECTURA 4U S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Adriana I. Borza;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2151 mp, cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 situate pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului și este delimitat de parcelele cu fond construit în partea sud-estică și nord-vestică și pâraul Valea Chintăului în partea nord-estică.

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

U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban:

- funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;
- regim de construire: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;
- înălțimea maximă admisă: două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- indici urbanistici: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- retragere față de aliniament: min. 3 m – max. 5 m și va fi stabilită prin P.U.Z.;
- retragere față de limitele laterale: în cazul construirii pe limita/limitele laterală/laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima/ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3 m (min. 4,5 m pentru locuințele în cascadă);
- retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

U.T.R. Liu* – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- regim de construire: izolat;
- retragerea față de aliniament: minim 5 m față de str. Valea Chintăului regularizată. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu



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

excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

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

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe 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 6 m;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

– *circulații, accese*: din strada Valea Chintăului. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m;

– *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. – *construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est* (înregistrată sub numărul 615833/433/2022) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.10.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 863120/433/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Valea Chintăului, conform planșei „U5 – Plan proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi întreținut ca spațiu verde (cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor) până la modernizarea străzii Valea Chintăului de către Municipality.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (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. 2970 din 28.09.2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. Arh. Edith Heizer

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

P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. Valea Chintăului - est
Nr. 41840/18.01.2023
(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** : HOSSU GELU-AUREL și HOSSU STANCA
- **Proiectant** : S.C. ARHITECTURA 4U S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 863120/14.11.2022

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 - Construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Valea Chintăului - est**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2970/28.09.2021**
- **Aviz de oportunitate nr. 31/24.02.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 256/25.11.2022**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 863120/14.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.12.2021

În data de 12.07.2022 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. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Valea Chintăului - est, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 24.10.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 05.07.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.10.2022 - 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 dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.10.2022 - ora 15

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

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;

La dezbateră din 24.10.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adriana Borza.

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 Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL MASS-MEDIA

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

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

Nr. 507997/101/03.05.2023

NOTĂ INTERNĂ
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. valea Chintăului – est** s-a aflat în consultare publică pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 21 martie – 4 aprilie 2023.

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro în data de 21 martie 2023, fiind menținut pe site până la data prezentei.

Șef birou,

Iulia Perșa

Iulia-Maria
Persa

Digitally signed by
Iulia-Maria Persa
Date: 2023.05.03
09:35:08 +03'00'