

28/1.12.2023

1-27 pag

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale,
str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare Nr. 947657/1/22.11.2023 conex cu nr. 762677/1/14.09.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 947907/433/22.11.2023 conex cu nr. 762895/433/14.09.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria, beneficiari: Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 64 din 9.06.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 5 din 9.01.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria, beneficiari: Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor, pe parcele de teren proprietăți private, identificate cu nr. cad. 337485, nr. cad. 321434, nr. cad. 320254, nr. cad. 319800, nr. cad. 319803, nr. cad. 319804, nr. cad. 314059, nr. cad. 319810, nr. cad. 271064, nr. cad. 263205.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 13951 mp pe bază de structură parcelară, respectiv - 14 parcele cu suprafețe minime de 800 mp, destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid1) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Lid1 Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

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

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansarda, E – Etaj). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 . Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta

maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea de 5 m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3,00 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri (casa și anexa) aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din str. Sfânta Maria (regularizată la 6m carosabil și trotuare de 1,5m) și alea Garofiței (cu ampriză 6m, din care 3m carosabil și trotuare de 1,5m). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de min. 3 m pentru un autovehicul și max. 5 m pentru 2 autovehicule. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

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

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

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

- servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Liviu Rusu și străzii Sfânta Maria la ampriză de 9 m (cu asigurarea la intersecție a unei raze de viraj de 9m), prelungirii aleii Garofiței, cu ampriză de 6 m și lărgirii aleii Garofiței la intersecția cu str. Sfânta Maria (în vederea asigurării a unei raze de viraj de 9m), astfel cum sunt marcate pe planșa U03-Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”;

-va fi adusă la strat de uzură (asfalt) strada Liviu Rusu, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Sfânta Maria;

- strada Sfânta Maria și alea Garofiței vor fi echipate edilitar (apă, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură;

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi realizate trotuarele străzii Sfânta Maria și aleii Garofiței, iar suprafața de teren necesară regularizării străzii Liviu Rusu (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit , conform propunerii din planșa U05 – Regimul juridic și circulația terenurilor.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 iar Planșa 2 Reglementări Urbanistice în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

MIHAI M VALERIA MINODORA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Cluj-Napoca
mobil: 0740/664019



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG al municipiului Cluj-Napoca și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ.

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

STRUCTURA RLU PUZ:

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.;
- 1.2. Baza legală a elaborării;
- 1.3. Domeniul de aplicare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Unități și subunități funcționale.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare / aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Locală de Urbanism, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1.2. Baza legala a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (*actualizata*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor cuprinse în limita zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile care nu sunt cuprinse în zona reglementată de prezentul PUZ nu sunt afectate de prevederile RLU aferente acestuia.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este zona adiacenta celor 10 PARCELE neconstruite din conturul PUZ-ului initial aprobat prin HCL 424/2014 în suprafața de 13 951.00 mp, parcele situate pe strazile Liviu Rusu, Sf. Maria si Aleea Garofitei.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.Z.-ului si detaliaza reglementari concrete privind constructibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prevederile urbanistice propuse, prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementată, propun aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară, categoria de folosință a terenurilor. Nu se modifică regimul de încadrare a terenului în intravilan.

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Spațiile verzi amenajate sunt constituite din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate, având un sol natural cu adâncime de minim 70 cm.

Construcțiile propuse, în zona reglementată, vor beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, în mod organizat atât pe perioada execuției construcțiilor cât și pe perioada de funcționare a acestora, în baza contractului cu o firmă specializată de salubritate.

Pe zona reglementată nu se vor accepta construcții cu funcțiuni care să pună în pericol mediul înconjurător. Nu se vor accepta funcțiuni care să presupună posibilități de folosire a substanțelor poluante. Sunt interzise orice deversări de substanțe periculoase în solul natural. Se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, a apelor menajere și a apelor provenite din funcționarea aparatelor de condiționare și deversarea acestora în rețeaua municipală de canalizare.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe zona reglementată se va face doar cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea de construcții cu altă destinație decât cea prevăzută pe zona perimetrului reglementat în Planul Urbanistic Zonal.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pe terenul pe care se intenționează amplasarea construcției.

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor eventuale riscuri.

Condițiile urbanistice privitoare la amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile parcelelor, asigurarea de spații verzi și împrejurimi vor fi detaliate în capitolul „4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale”

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea tuturor condițiilor și a

recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

În cadrul zonei reglementate prin PUZ a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (refrageri pentru construire), conform planșei "Plan reglementări urbanistice zonificare".

Pentru construirea de platforme carosabile sau pietonale, rampe de acces la garaj, panouri publicitare, imprejmui, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va avea în vedere distanțele impuse de prezentul regulament de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zonă.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop, subteran sau suprateran.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Suprafața studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

- existent

ULid/PUZ – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială -

- propunere

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA – Lid1

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu este cazul.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. 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;
- (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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

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 P.U.Z..

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

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15,00 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800,00 mp.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor este obligatorie.

Construcțiile se vor retrage cu minimum 5,00 m de la aliniament.

Garajele se vor retrage de la aliniament 6,00 m pentru a permite parcarea în față a 1-2 autoturisme.

Pentru parcelele de colț, retragerea de 5,00 m se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în zona construibilă, conform planșei de Reglementări Urbanistice, anexată la prezenta documentație.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3,00 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6,00 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor amplasa doar în conturul permis pentru construire.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6,00 m față de limita la strada cat si de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri (casa și anexa) aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,50 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de min. 3,00 m pentru un autovehicul și max. 5,00 m pentru 2 autovehicule.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

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

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100,00 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100,00 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.
Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se pot construi maxim două niveluri supraterane.
Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansarda, E – Etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de 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 domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,80 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 20%

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,40

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

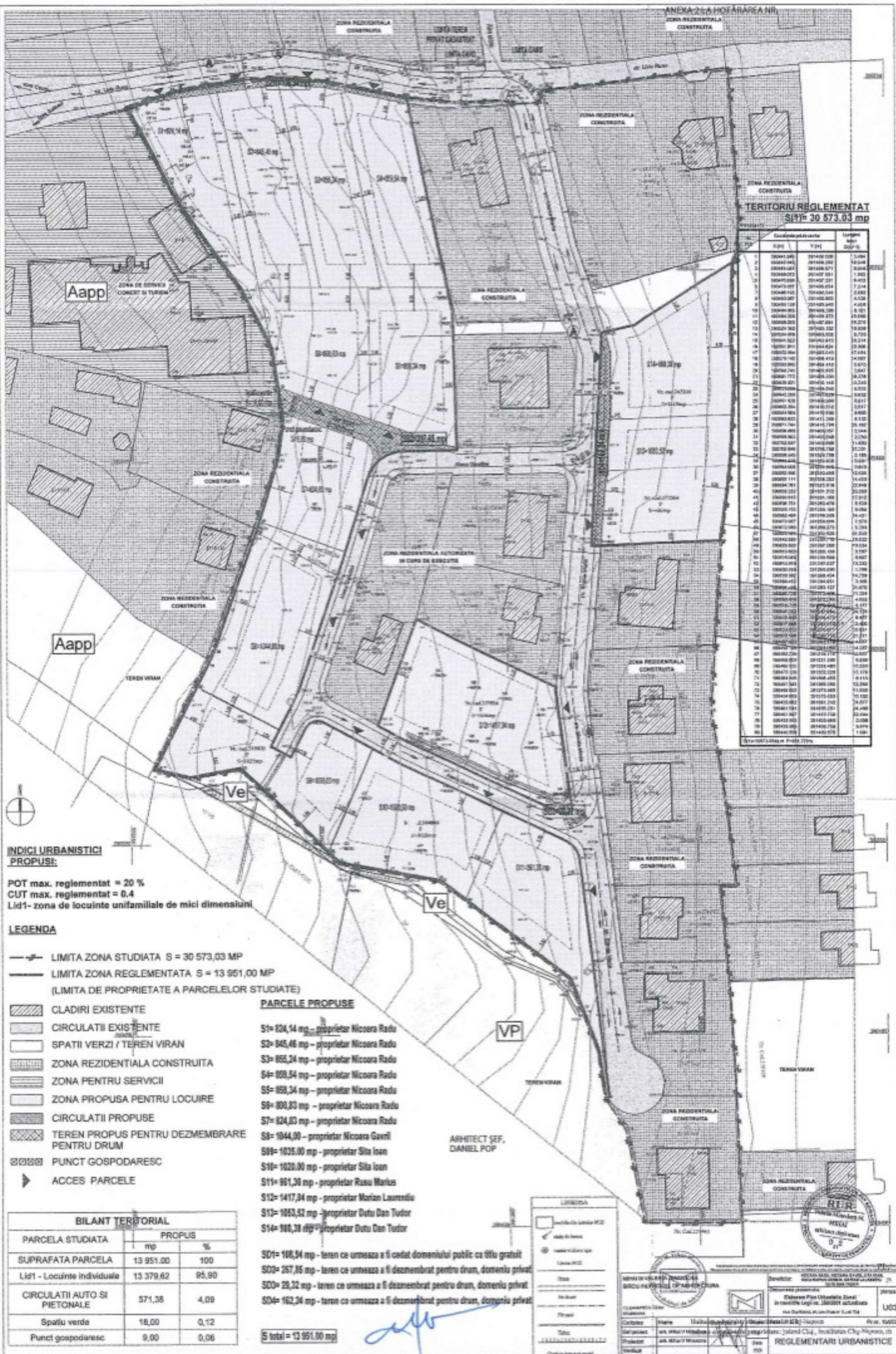
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Întocmit:

Arh. Urb. Mihai Valeria Minodora
Membru al Registrului Urbanistilor din Romania



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.
CONȚINE UN NUMAR DE 9 PAGINI



TERITORIUL REGLEMENTAT
S= 30 573,03 mp

nr.	S (mp)	V (mp)	Urbani mp (%)
1	20441,25	20441,25	100,00
2	10441,25	10441,25	100,00
3	10441,25	10441,25	100,00
4	10441,25	10441,25	100,00
5	10441,25	10441,25	100,00
6	10441,25	10441,25	100,00
7	10441,25	10441,25	100,00
8	10441,25	10441,25	100,00
9	10441,25	10441,25	100,00
10	10441,25	10441,25	100,00
11	10441,25	10441,25	100,00
12	10441,25	10441,25	100,00
13	10441,25	10441,25	100,00
14	10441,25	10441,25	100,00
15	10441,25	10441,25	100,00
16	10441,25	10441,25	100,00
17	10441,25	10441,25	100,00
18	10441,25	10441,25	100,00
19	10441,25	10441,25	100,00
20	10441,25	10441,25	100,00
21	10441,25	10441,25	100,00
22	10441,25	10441,25	100,00
23	10441,25	10441,25	100,00
24	10441,25	10441,25	100,00
25	10441,25	10441,25	100,00
26	10441,25	10441,25	100,00
27	10441,25	10441,25	100,00
28	10441,25	10441,25	100,00
29	10441,25	10441,25	100,00
30	10441,25	10441,25	100,00
31	10441,25	10441,25	100,00
32	10441,25	10441,25	100,00
33	10441,25	10441,25	100,00
34	10441,25	10441,25	100,00
35	10441,25	10441,25	100,00
36	10441,25	10441,25	100,00
37	10441,25	10441,25	100,00
38	10441,25	10441,25	100,00
39	10441,25	10441,25	100,00
40	10441,25	10441,25	100,00
41	10441,25	10441,25	100,00
42	10441,25	10441,25	100,00
43	10441,25	10441,25	100,00
44	10441,25	10441,25	100,00
45	10441,25	10441,25	100,00
46	10441,25	10441,25	100,00
47	10441,25	10441,25	100,00
48	10441,25	10441,25	100,00
49	10441,25	10441,25	100,00
50	10441,25	10441,25	100,00
51	10441,25	10441,25	100,00
52	10441,25	10441,25	100,00
53	10441,25	10441,25	100,00
54	10441,25	10441,25	100,00
55	10441,25	10441,25	100,00
56	10441,25	10441,25	100,00
57	10441,25	10441,25	100,00
58	10441,25	10441,25	100,00
59	10441,25	10441,25	100,00
60	10441,25	10441,25	100,00
61	10441,25	10441,25	100,00
62	10441,25	10441,25	100,00
63	10441,25	10441,25	100,00
64	10441,25	10441,25	100,00
65	10441,25	10441,25	100,00
66	10441,25	10441,25	100,00
67	10441,25	10441,25	100,00
68	10441,25	10441,25	100,00
69	10441,25	10441,25	100,00
70	10441,25	10441,25	100,00
71	10441,25	10441,25	100,00
72	10441,25	10441,25	100,00
73	10441,25	10441,25	100,00
74	10441,25	10441,25	100,00
75	10441,25	10441,25	100,00
76	10441,25	10441,25	100,00
77	10441,25	10441,25	100,00
78	10441,25	10441,25	100,00
79	10441,25	10441,25	100,00
80	10441,25	10441,25	100,00

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

POT max. reglementat = 20 %
CUT max. reglementat = 0.4
Lid1- zona de locuinte unifamiliale de mici dimensiuni

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 30 573,03 MP
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 13 951,00 MP (LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR STUDIATE)
- CLADIRI EXISTENTE
- CIRCULATII EXISTENTE
- SPATII VERZI / TEREN VIRAN
- ZONA REZIDENTIALA CONSTRUITA
- ZONA PENTRU SERVICII
- ZONA PROPUASA PENTRU LOCUIRE
- CIRCULATII PROPUSE
- TEREN PROPUS PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU DRUM
- PUNCT GOSPODARESC
- ACCES PARCELE

PARCELE PROPUSE

- S1= 824,14 mp - proprietar Nicolsa Radu
- S2= 845,46 mp - proprietar Nicolsa Radu
- S3= 855,24 mp - proprietar Nicolsa Radu
- S4= 859,54 mp - proprietar Nicolsa Radu
- S5= 858,34 mp - proprietar Nicolsa Radu
- S6= 800,83 mp - proprietar Nicolsa Radu
- S7= 824,83 mp - proprietar Nicolsa Radu
- S8= 1044,00 - proprietar Nicolsa Gavril
- S9= 1025,00 mp - proprietar Sila Ioan
- S10= 1028,00 mp - proprietar Sila Ioan
- S11= 951,30 mp - proprietar Rasu Marius
- S12= 1417,34 mp - proprietar Marian Laurentiu
- S13= 1053,52 mp - proprietar Duta Dan Tudor
- S14= 988,38 mp - proprietar Duta Dan Tudor

- SD1= 168,34 mp - teren ce urmeaza a fi cedat domeniului public ca titlu gratuit
- SD2= 267,85 mp - teren ce urmeaza a fi dezmembrat pentru drum, domeniul privat
- SD3= 29,32 mp - teren ce urmeaza a fi dezmembrat pentru drum, domeniul privat
- SD4= 162,24 mp - teren ce urmeaza a fi dezmembrat pentru drum, domeniul privat

S total = 13 951,00 mp

BILANT TERITORIAL		
PARCELA STUDIATA	PROPUSE	%
SUPRAFATA PARCELA	13 951,00	100
Lid1 - Locuinte individuale	13 579,62	95,90
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	571,38	4,09
Spatiu verde	18,00	0,12
Punct gospodaresc	9,00	0,06

ARHITECT SEF, DANIEL POP

LUCRARE

Intitulu: ...

Scara: ...

Stadiu: ...

Proiectant: ...

Verificat: ...



REGLEMENTARI URBANISTICE

Director: ...

Proiectant: ...

Verificat: ...

Scara: ...

Stadiu: ...

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria

Prin cererea nr. 72212/433/2023 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 512498/433/2023, Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 13.951mp, este delimitat de strada Liviu Rusu în partea de nord, limita U.T.R. Aapp în partea de vest, limită U.T.R. Ve și U.T.R. Vp în partea de sud și limite cadastrale (parcelele de pe frontul vestic al străzii Carpenului) în partea de est. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Potrivit prevederilor P.U.G. aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat în U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 64 din 9.06.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

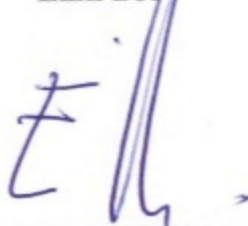
Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 13951 mp pe bază de structură parcelară, respectiv - 14 parcele cu suprafețe minime de 800 mp, destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid1) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

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).

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. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 947657/1/22.11.2023 conex cu nr. 762677/1/14.09.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 72212/433/2023 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 512498/433/2023, Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria.

Documentația a fost întocmită de arh. urb. Valeria Minodora Mihai - Birou Individual de Arhitectură, la comanda beneficiarilor: Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Duțu Dan Tudor, pe parcele de teren proprietăți private, identificate cu nr. cad. 337485, nr. cad. 321434, nr. cad. 320254, nr. cad. 319800, nr. cad. 319803, nr. cad. 319804, nr. cad. 314059, nr. cad. 319810, nr. cad. 271064, nr. cad. 263205.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezenta documentație a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în U.T.R. B2 - Subzona pentru case de vacanță, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/2014 în subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R. Liu-FA) și zonă de agrement privat (U.T.R. Aapp-FA), iar conform P.U.G. aprobat prin HCL 493/2014 în U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă. Pentru teritoriile situate în U.T.R. Ulid, Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 64 din 9.06.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Teritoriul reglementat, în suprafață de 13 951mp, este delimitat de strada Liviu Rusu în partea de nord, limita U.T.R. Aapp în partea de vest, limită U.T.R. Ve și U.T.R. Vp în partea de sud și limite cadastrale (parcelele de pe frontul vestic al străzii Carpenului) în partea de est. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente. Accesul la amplasament se realizează din str. Liviu Rusu- stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 716, pe str. Sfânta Maria- stradă privată identificată prin nr. topo. 17055, nr. topo. 11276/1, nr. topo. 18297 și pe aleea Garofiței stradă privată identificată prin nr. cad. 319772 și nr. cad. 319773.

Urbanizarea zonei a început în baza P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/3.11.2014, prin care s-a reglementat organizarea circulației (str. Sfânta Maria, aleea Garofiței) și s-au stabilit reglementări urbanistice în vederea construirii. La data prezentă, majoritatea parcelelor de pe frontul estic al străzii Sfânta Maria prezintă fond construit – locuințe cu regim redus de înălțime.

În ceea ce privește parcelarul, prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/3.11.2014 s-a stabilit ca pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime, parcela să aibă o suprafață minimă de 800mp, iar indicatorii urbanistici – POT max 60%, CUT max 0,6. Există astfel o concordanță între prevederile P.U.Z. aprobat anterior PUG 2014 și prevederile PUG 2014, în ceea ce privește caracterul zonei și densitatea locuirii.

Având în vedere că documentația P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 424/3.11.2014 nu a reglementat subzone de servicii publice sau de interes public și spații verzi cu acces public nelimitat, iar aceasta a produs efecte prin construcțiile edificate și realizarea circulațiilor, autoritatea publică

locală a apreciat, la faza avizului de oportunitate, că nu se impune instituirea de subzone funcționale, încadrarea funcțională stabilită prin avizul de oportunitate fiind zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, în concordanță cu vechea reglementare și prevederile PUG 2014.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 13951 mp pe bază de structură parcelară, respectiv - 14 parcele cu suprafețe minime de 800 mp, destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (U.T.R. Lid1) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Lid1 Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

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

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansarda, E– Etaj). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 . Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$);

- *retragerea față de aliniament:* alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea de 5 m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3,00 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

- *retragerea față de limitele posterioare:* 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri (casa și anexa) aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din str. Sfânta Maria (regularizată la 6m carosabil și trotuare de 1,5m) și alea Garofiței (cu ampriză 6m, din care 3m carosabil și trotuare de 1,5m). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de min. 3 m pentru un autovehicul și max. 5 m pentru 2 autovehicule. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

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

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp; (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp,

- *servicii cu acces public (servicii de proximitate):* minimum două locuri de parcare,

- *alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;*

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

evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Liviu Rusu și străzii Sfânta Maria la ampriză de 9 m (cu asigurarea la intersecție a unei raze de viraj de 9m), prelungirii aleii Garofiței, cu ampriză de 6 m și lărgirii aleii Garofiței la intersecția cu str. Sfânta Maria (în vederea asigurării a unei raze de viraj de 9m), astfel cum sunt marcate pe planșa U03- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”;
- va fi adusă la strat de uzură (asfalt) strada Liviu Rusu, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Sfânta Maria;
- strada Sfânta Maria și aleea Garofiței vor fi echipate edilitar (apă, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură;

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi realizate trotuarele străzii Sfânta Maria și aleii Garofiței, iar suprafața de teren necesară regularizării străzii Liviu Rusu (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit , conform propunerii din planșa U05 – Regimul juridic și circulația terenurilor.

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 5 din 9.01.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, cu următoarele condiții :

- indicatorii urbanistici admiși pentru U.T.R. Lid1 vor fi POT max 20 % și C.U.T max. = 0.4 (în concordanță cu prevederile R.L.U. P.U.G aferent U.T.R. ULid),
- prelungirea aleii Garofiței, din care se realizează accesul la parcelele P5 și P6, va avea ampriza de 6m (în loc de 5m), astfel cum are și aleea Garofiței (3m carosabil + trotuare de 1,5m).

În documentația supusă aprobării în Consiliul Local au fost implementate condițiile impuse prin Avizul Arhitectului șef.

Pentru documentația prezentată s-a emis Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 925165/446/16.12.2022. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: expertiză geotehnică și studiu topografic.

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

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3735 din 6.10.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament, iar suplimentar s-au transmis notificări proprietarilor parcelelor învecinate, în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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 19 septembrie 2023, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria, a fost supus consultării publice din 19.09.2023 până în 4.10.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. inspector arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

23.11.2023



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Nicoară Radu** și asociații, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 819041/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ...5... din 9.01.2023

pentru **P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu – str. Sfânta Maria** generat de imobilele cu nr. cad. 337485, nr. cad 321434, nr. cad. 320254, nr. cad. 319800, nr. cad. 319803, nr. cad. 319804, nr. cad. 314059, nr. cad. 319810, nr. cad. 271064, nr. Cad. 263205.

Inițiatori: Nicoară Radu Marian, Nicoară Ovidiu Mihai, Nicoară Viorica, Nicoară Gavril, Sita Ioan Valentin, Rusu Marius Cosmin, Marian Laurențiu Ioan, Marian Diana Florina, Dușu Dan Tudor
Proiectant: Valeria Minodora Mihai - Birou Individual de Arhitectură
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Valeria Minodora Mihai
Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 13.9 ha, este delimitat de strada Liviu Rusu în partea de nord, limita U.T.R. Aapp în partea de vest, limită U.T.R. Ve și U.T.R. Vp în partea de sud și limite cadastrale (parcelele de pe frontul vestic al străzii Carpenului) în partea de est. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

- funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4
- retragerea față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp;
- retragerea față de limitele laterale și posterioară: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 13951 mp pe bază de structură parcelară, respectiv - 14 parcele cu suprafețe minime de 800 mp, destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid1) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Lid1 Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

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

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansarda, E– Etaj). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 . Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

- *retragerea față de aliniament:* alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea de 5 m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3,00 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

- *retragerea față de limitele posterioare:* 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri (casa și anexa) aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din str. Sfânta Maria (regularizată la 6m carosabil și trotuare de 1,5m) și alea Garofiței (cu ampriză 6m, din care 3m carosabil și trotuare de 1,5m)

De regulă, pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de min. 3 m pentru un autovehicul și max. 5 m pentru 2 autovehicule. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(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.

- *servicii cu acces public (servicii de proximitate):* minimum două locuri de parcare.

- *alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.*

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 403561/433/2022 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 819041/433/2022 în ședința comisiei operative din data de 10.11.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia, cu următoarele condiții :

- 1) indicatorii urbanistici admiși pentru UTR Lid1 vor fi POT max 20 % și C.U.T max. = 0.4 (în concordanță cu prevederile R.L.U. P.U.G aferent UTR Ulid)
- 2) prelungirea aleii Garofiței, din care se realizează accesul la parcelele P5 și P6, va avea ampriza de 6m (în loc de 5m), astfel cum are și aleea Garofiței (3m carosabil + trotuare de 1,5m)

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Liviu Rusu și străzii Sfânta Maria la ampriză de 9 m (cu asigurarea la intersecție a unei raze de viraj de 9m), prelungirii aleii Garofiței, cu ampriză de 6 m și lărgirii aleii Garofiței la intersecția cu str. Sfânta Maria (în vederea asigurării a unei raze de viraj de 9m), astfel cum sunt marcate pe planșa U03- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”;
- va fi adusă la strat de uzură (asfalt) strada Liviu Rusu, de la intersecția cu strada Făgetului până la intersecția cu strada Sfânta Maria;
- strada Sfânta Maria și aleea Garofiței vor fi echipate edilitar (apă, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi adusă la strat de uzură;

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi realizate trotuarele străzii Sfânta Maria și aleii Garofiței, iar suprafața de teren necesară regularizării străzii Liviu Rusu (pe tronsonul adiacent PUZ), va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit , conform propunerii din planșa U05 – Regimul juridic și circulația terenurilor.

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. 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. 3735 din 6.10.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 1 lei, conform Chitanței nr. 4560795 din 11.01.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.01.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Nicoară Radu, Nicoară Gavril, Sita Ioan, Rusu Marius, Marian Laurențiu prin Mihai Valeria Minodora cu domiciliul pe str. mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj, înregistrată sub nr. 624001/433/2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a *Comisiei operative de urbanism* întrunită în ședința din data de 12.02.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 64 din 9.02.2021

pentru elaborarea

P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale, strada Liviu Rusu – strada Sfânta Maria generat de imobilele cu nr. cad. 337485, nr. cad. 321434, nr. cad. 320254, nr. cad. 319800, nr. cad. 319803, nr. cad. 319804, nr. cad. 314059, nr. cad. 319810, cu respectarea următoarelor condiții:

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

- conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este suprafața de teren care a făcut obiectul studiului de urbanism aprobat prin H.C.L nr.424/2014, delimitată de strada Liviu Rusu în partea de nord, limita U.T.R. Aapp în partea de vest, limită UTR Ve și UTR Vp în partea de sud și limite cadastrale (parcelele de pe frontul vestic al străzii Carpenului) în partea de est;
- clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente, vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul reglementării P.U.Z.;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

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

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zonă de locuințe unifamiliale: P.O.T. max.=35%, C.U.T. max= 0,9

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

- accesul auto la zona rezidențială se realizează din: str. Liviu Rusu pe str. Sf. Maria
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- partea carosabilă a circulațiilor propuse prin P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepție vor fi realizate trotuarele;

5. Capacitățile de transport admise:

- se vor prelua profilele reglementate prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.424/2014. Suplimentar, acolo unde dezvoltarea permite, se vor prevedea plantații de aliniament;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301 fax: +40 264 599 329

-se va asigura regularizarea străzii Liviu Rusu;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3735 din 6.10.2020;
- studii de fundamentare: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert, reambulare topografică), analiza sectorială cu funcțiunile existente.
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier (dacă e cazul - se va stabili prin avizul Siguranța Circulației);

Conform „Condiționări primare” aferente U.T.R. Ulid, respectiv „autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare”, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării) străzii Liviu Rusu, ce asigură accesul la amplasamentul studiat prin PUZ.

Modernizarea (asfaltarea) străzii Liviu Rusu nu e inclusă în bugetul de investiții pe termen scurt. În cazul în care se dorește devansarea programului integrat de dezvoltare a Municipiului prin construirea în zone care nu sunt prioritare în momentul de față din punct de vedere al realizării infrastructurii publice, nefiind incluse în bugetul de investiții pe termen scurt, realizarea infrastructurii cade în sarcina beneficiarilor PUZ. Strada Liviu Rusu (de la intersecția cu str. Făgetului până la amplasamentul studiat prin PUZ) va fi asfaltată anterior emiterii autorizației de construire pe parcele.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3735 din 6.10.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

red.șex. inspector Anamaria Popa

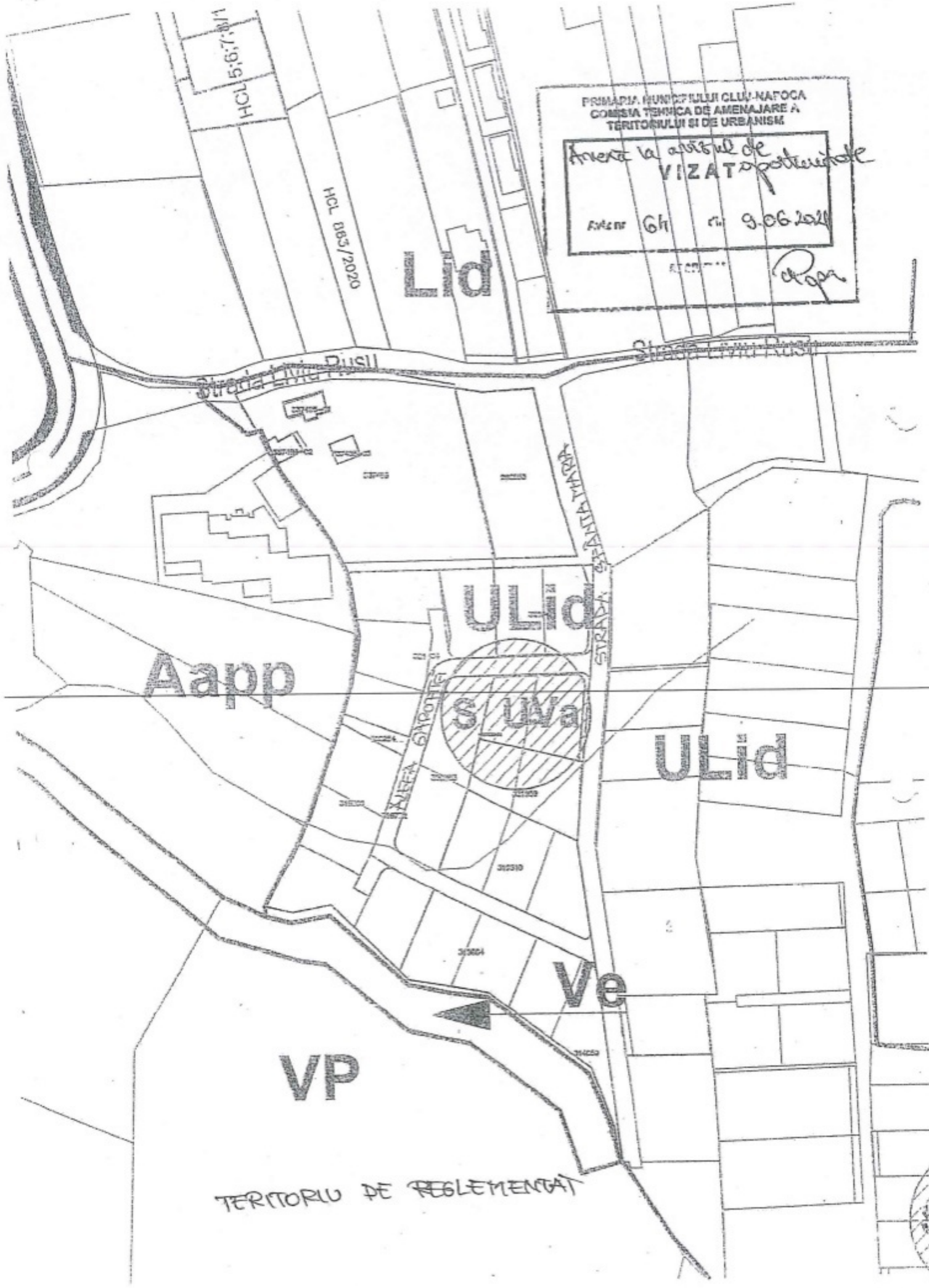
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5534/646 din 11.06.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.06.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

*Amplas la nivelul de
VIZAT oportunitate*

Art. 64 r. 9.06.2011

Papa



TERITORIUL DE REGLEMENTAT

P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale

str. Liviu Rusu - str. Sfânta Maria

Nr. 72212/02.02.2023

(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** : NICOARĂ RADU-MARIAN și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : MIHAI VALERIA MINODORA-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 819041/21.10.2022

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 - parcelare și construire locuințe unifamiliale – str. Liviu Rusu - str. Sfânta Maria

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

- **Certificat de urbanism nr. 3735/06.10.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 64/09.06.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 5/09.01.2023**

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. 819041/21.10.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 19.04.2022

În data de 15.04.2022 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. - parcelare și construire locuințe unifamiliale – str. Liviu Rusu - str. Sfânta Maria, 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 09.08.2022

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 18.04.2022

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - 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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - 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 și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 09.08.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Valeria Minodora
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

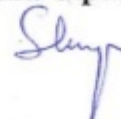
Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 912339 din 06.11.2023

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *PUZ parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Liviu Rusu - str. Sfânta Maria* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 19 septembrie - 4 octombrie 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.primariaclujnapoca.ro în 19 septembrie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa