

1-27 pag.

30/4.03.2024
HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 296064/1/26.02.2024, conex cu nr. 19586/1/10.01.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 296126/433/26.02.2024, conex cu nr. 19645/433/10.01.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, beneficiari: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 93 din 3.06.2022 și Avizul Arhitectului șef nr. 62 din 26.04.2023 și avizul nr. 192 din 3.11.2023, 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 – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, beneficiari: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp, aflat în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (*patru parcele destinate construirii, un imobil (str. „A”) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

– *funcțiunea predominantă:*

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp;

– *regim de construire:* deschis;

– *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 = 6.5 m, H maxim = 10.5 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

– *retragerea față de aliniament:* min. 3 m. Pentru parcela de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale:*

- în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile vor fi alipite în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile vor fi retrase de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;

– clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o

- distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 4.5 m față de limita sudică și minim 6 m față de limita nordică;
- în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția va fi realizată în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual;
 - garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
 - *retragerea față de limita posterioară*: clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin de 6 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 20 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 aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 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, accesele*: din str. Căpitan Grigore Ignat și strada nou propusă prin P.U.Z. Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4 m. Strada prousă prin P.U.Z. (str. „A”) va fi cu acces public nelimitat;
 - *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc 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;
 - *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Strada „A” (ampriza 7.5 m – 6 m carosabil și 1.5 m trotuar) propusă prin P.U.Z. va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt), în baza unui proiect de specialitate.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat, conform planșei „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Căpitan Grigore Ignat.

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 „04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 2 și planșa „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Str Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin parcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

2. Baza legală a elaborării

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

II. Prevederi la nivelul unitatilor și subunităților functionale

U.T.R. Lir* - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), definite conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism la PUG Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- 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;

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 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 parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile noi se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3 iar pentru parcela P4 cu o distanță de minim 4,5 m fata de limita sudică și minim 6m fata de limita nordică.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) clădirile noi se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m pentru parcelele P1, P2 și P3, și 20m pentru parcela P4.

(e) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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



3m. 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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Din str. Căpitan Grigore Ignat și din strada "A" nou propusă prin PUZ.

Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Strada propusă prin PUZ-ul de față ("Strada A"), de pe care se face accesul la o parte din parcelele propuse prin documentația de față, va fi cu acces public nelimitat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul locurilor de parcare:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc 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

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

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. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată 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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe,

brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii 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 30x50cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune trebuie să depășească 1,20 x 0,80m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurie.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% 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 aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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.

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

C.U.T. maxim = 0,9

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).

arh. Cristina Albu

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

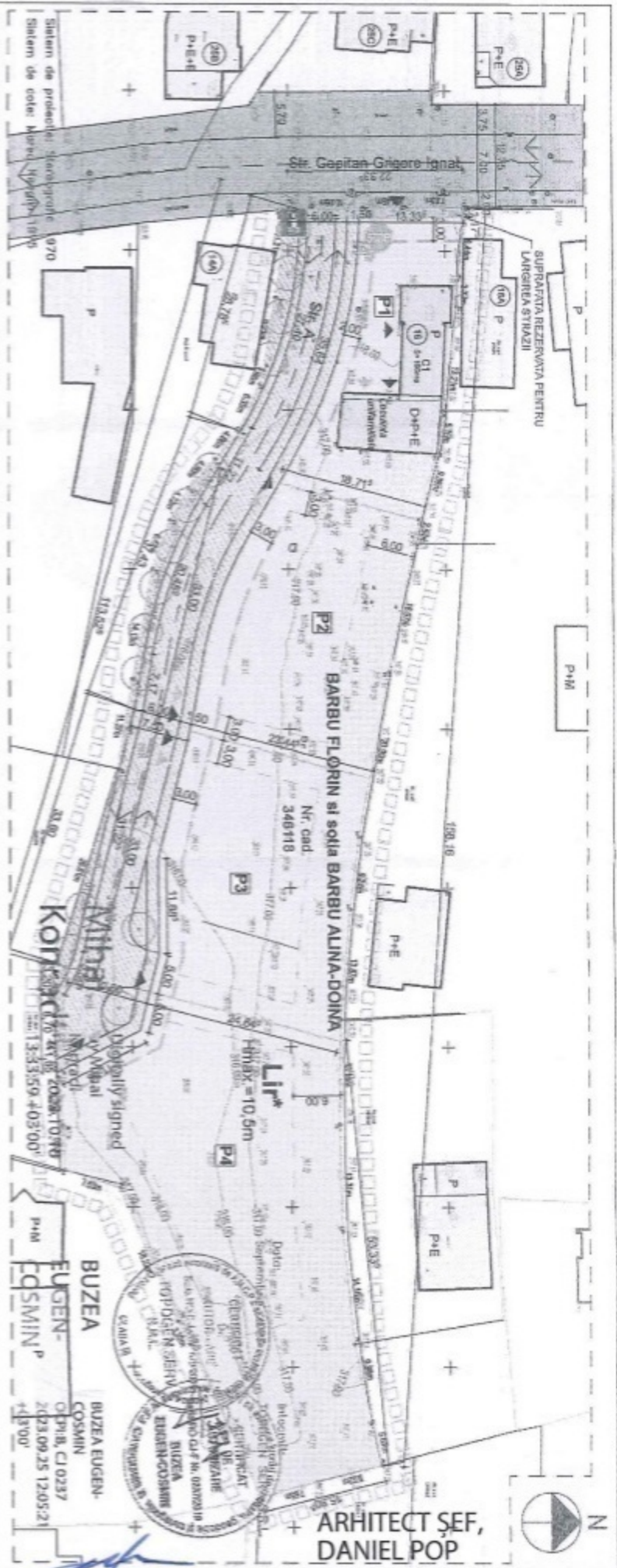


Întocmit,

arh. Veicu BOZAG



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



Nr. parț.	X (m)	Y(m)	Suprafață
10	18422.51	30732.41	0.70
11	18422.51	30732.41	0.70
12	18422.51	30732.41	0.70
13	18422.51	30732.41	0.70
14	18422.51	30732.41	0.70
15	18422.51	30732.41	0.70
16	18422.51	30732.41	0.70
17	18422.51	30732.41	0.70
18	18422.51	30732.41	0.70
19	18422.51	30732.41	0.70
20	18422.51	30732.41	0.70
21	18422.51	30732.41	0.70
22	18422.51	30732.41	0.70
23	18422.51	30732.41	0.70
24	18422.51	30732.41	0.70
25	18422.51	30732.41	0.70
26	18422.51	30732.41	0.70
27	18422.51	30732.41	0.70
28	18422.51	30732.41	0.70
29	18422.51	30732.41	0.70
30	18422.51	30732.41	0.70
31	18422.51	30732.41	0.70
32	18422.51	30732.41	0.70
33	18422.51	30732.41	0.70
34	18422.51	30732.41	0.70
35	18422.51	30732.41	0.70
36	18422.51	30732.41	0.70
37	18422.51	30732.41	0.70
38	18422.51	30732.41	0.70
39	18422.51	30732.41	0.70
40	18422.51	30732.41	0.70
41	18422.51	30732.41	0.70
42	18422.51	30732.41	0.70
43	18422.51	30732.41	0.70
44	18422.51	30732.41	0.70
45	18422.51	30732.41	0.70
46	18422.51	30732.41	0.70
47	18422.51	30732.41	0.70
48	18422.51	30732.41	0.70
49	18422.51	30732.41	0.70
50	18422.51	30732.41	0.70
51	18422.51	30732.41	0.70
52	18422.51	30732.41	0.70
53	18422.51	30732.41	0.70
54	18422.51	30732.41	0.70
55	18422.51	30732.41	0.70
56	18422.51	30732.41	0.70
57	18422.51	30732.41	0.70
58	18422.51	30732.41	0.70
59	18422.51	30732.41	0.70
60	18422.51	30732.41	0.70
61	18422.51	30732.41	0.70
62	18422.51	30732.41	0.70
63	18422.51	30732.41	0.70
64	18422.51	30732.41	0.70
65	18422.51	30732.41	0.70
66	18422.51	30732.41	0.70
67	18422.51	30732.41	0.70
68	18422.51	30732.41	0.70
69	18422.51	30732.41	0.70
70	18422.51	30732.41	0.70
71	18422.51	30732.41	0.70
72	18422.51	30732.41	0.70
73	18422.51	30732.41	0.70
74	18422.51	30732.41	0.70
75	18422.51	30732.41	0.70
76	18422.51	30732.41	0.70
77	18422.51	30732.41	0.70
78	18422.51	30732.41	0.70
79	18422.51	30732.41	0.70
80	18422.51	30732.41	0.70
81	18422.51	30732.41	0.70
82	18422.51	30732.41	0.70
83	18422.51	30732.41	0.70
84	18422.51	30732.41	0.70
85	18422.51	30732.41	0.70
86	18422.51	30732.41	0.70
87	18422.51	30732.41	0.70
88	18422.51	30732.41	0.70
89	18422.51	30732.41	0.70
90	18422.51	30732.41	0.70
91	18422.51	30732.41	0.70
92	18422.51	30732.41	0.70
93	18422.51	30732.41	0.70
94	18422.51	30732.41	0.70
95	18422.51	30732.41	0.70
96	18422.51	30732.41	0.70
97	18422.51	30732.41	0.70
98	18422.51	30732.41	0.70
99	18422.51	30732.41	0.70
100	18422.51	30732.41	0.70

LEGENDA

- LIMITA UTR
- ZONA RECONSTRUCȚIA ÎN PLAZA DE FAȚĂ
- UTR LP* (locuție cu regim redus de înălțime cu caracter rural)
- UTR LP (locuție cu regim redus de înălțime dispus pe un parter de tip parteriu)
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- CONSTRUCTIE EXISTENTE - LOCUINTE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA CU SITUAȚIA PE PARCELA STUDIATA - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ D+P+E - SE PASIVATA
- PARCELE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PROPUSE
- ZONA CONSTRUCIBILĂ A PARCELELOR PROPUSE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU REGIM DE GRATIU VERDE, CU ACCES PUBLIC RELIMITAT
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU DESTINAȚIA DE DRUM, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- SUPRAFAȚA din terenul reglementat REZERVAȚIA PENTRU MODERNIZAREA STRĂZII ȘI = 28 MP
- TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES LOCAL - STRADA

8 TEREN=4013 MP

UTR LP*
 LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL
 POT MAX=35%
 CŪT MAX=0.8

BLANT NELOCURI DE PARCARE AUTO

Parcarea nr 1	Tip Locuință	Număr Locuiri
cu posibilitate de amenajare în semioficio sau 2 unit. locative	2	4
semioficio sau 2 unit. locative	4	4
semioficio sau 2 unit. locative	4	4
semioficio sau 2 unit. locative	4	4
TOTAL PROPUSE	16	16

BLANT TERITORIAL

TOTAL TEREN STUDIAT	MP	%	MP	%
4013	4013	100.00	4013	100.00
TEREN REZERVAȚIE PENTRU MODERNIZAREA STRĂZII CAROSABIL/PIETONAL BLANT	20	0.50	20	0.50
SUPRAFAȚA DE TEREN NEZALATAVA DUNA DEZAMORȚAREA TERENULUI (P3)	4087	100.00	4087	100.00
UTR LP	364	9.08	364	9.08
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUS PE UN PARCER DE TIP PARTERIU	4013	91.60	4013	91.60
UTR LP	4013	100.00	4013	100.00
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU CARACTER RURAL	4013	100.00	4013	100.00
UTR LP	4013	100.00	4013	100.00
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME	4013	100.00	4013	100.00
CU CARACTER RURAL	4013	100.00	4013	100.00
CIRCULATIE MIDRUSE - STRADA "X"	2.20	0.05	2.20	0.05
GRATIU VERDU - PLANTATII ÎN ALIMENTARUL STR. "X"	2.20	0.05	2.20	0.05

M C U B

11/2/2022

SEF PROIECT: ARH. VOICU BOZAC

PROIECTANT: ARH. VOICU BOZAC

DESEINAT: ARH. CRISTINA ALBUI

Beneficiar: BARBU FLORIN și soția BARBU ALINA-DOINA

P.U.Z. PARCELARE ȘI CONSTRUCȚIE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

PLAN CIRCULATIA TERENURILOR

Scara: 1:500

Fișă nr.: 05

ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 296064/1/26.02.2024

conex cu nr. 19586/1/10.01.2024

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

Prin cererea nr. 542942/433/2023, Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A.

Documentația a fost întocmită de S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarilor: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 346118.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 4613 mp, este delimitat de strada Căpitan Grigore Ignat în partea de vest și de parcelele cu fond construit în partea sud, est și nord. Pe parcelă există fond construit – 1 corp de clădire.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (*patru parcele destinate construirii, un imobil (str. „A”) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat*).

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).

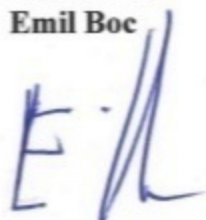
Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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. – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A.

PRIMAR

Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 296064/1/26.02.2024, conex cu nr. 19586/1/10.01.2024, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 542942/433/2023, Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A.

Documentația a fost întocmită de S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarilor: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina, pentru un teren în suprafață de 4613 mp aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 346118, CF nr. 346118.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 4613 mp, este delimitat de strada Căpitan Grigore Ignat în partea de vest și de parcelele cu fond construit în partea sud, est și nord. Pe parcelă există fond construit – 1 corp de clădire. Strada Căpitan Grigore Ignat, din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1217.

Conform prevederilor P.U.G, terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în U.T.R. Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural și parțial în U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Potrivit Art. 47, alin. (3) lit. e) din Legea nr. 350/2001, elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 93 din 3.06.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z pentru parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (patru parcele destinate construirii, un imobil (str. „A”) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

– funcțiunea predominantă:

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp;

– regim de construire: deschis;

– 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 = 6.5 m, H maxim = 10.5 m;

– indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

– retragerea față de aliniament: min. 3 m. Pentru parcela de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale:*

- în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile vor fi alipite în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile vor fi retrase de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;
- clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 4.5 m față de limita sudică și minim 6 m față de limita nordică;
- în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția va fi realizată în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

– *retragerea față de limita posterioară:* clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin de 6 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 20 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 aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 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, accesele:* din str. Căpitan Grigore Ignat și strada nou propusă prin P.U.Z. Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4 m. Strada propusă prin P.U.Z. (str. „A”) va fi cu acces public nelimitat;

– *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

- Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc 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;

– *echiparea 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. 62 din 26.04.2023 și avizul nr. 192 din 3.11.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 738644/446/14.09.2022.

Strada „A” (ampriza 7.5 m – 6 m carosabil și 1.5 m trotuar) propusă prin P.U.Z. va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt), în baza unui proiect de specialitate.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat, conform planșei „05 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Căpitan Grigore Ignat.

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 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. 779 din 25.03.2022, 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. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 15 ianuarie 2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, a fost supus consultării publice din 15 ianuarie 2024 până în 31 ianuarie 2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateră publică a acestuia.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogezan

Red. lex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

26.02.2024.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT ȘEF

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

Calca Moșilor nr. 1, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de BARBU FLORIN, cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 897802/433/2022 și a completărilor depuse sub nr. 420268/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 42 din 20.04.2023

pentru P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

generat de imobilul cu nr. cad: 346118;

Inițiatori: Barbu Florin și soția Barbu Alina-Doina;

Proiectant: S.C. MCUB S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Voicu Ioan Bozac;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 4613 mp, este delimitat de strada Căpitan Grigore Ignat în partea de vest și de parcelele de fond construit în partea sud, est și nord. Pe parcelă există fond construit – 6 corpuri de clădire, din care 4 sunt propuse spre desființare (C3, C4, C5, C6).

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

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. preponderent în U.T.R. Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural și parțial în U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

U.T.R. Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

– funcțiune predominantă: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică;

– înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m;

– indici urbanistici: locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%. Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9. Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. maxim = 0,5.

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);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

– *retragere față de aliniament:* (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

– *retragere față de limitele laterale și posterioară:* pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

(a) În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;

(b) În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm;

În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m;

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca stare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(a) 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;

(b) 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;

(c) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;

(d) În aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;

(e) Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigerii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.;

(f) Pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel supratran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic

— *funcțiune predominantă:* zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale);

— *regim de construire:* deschis;

— *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratrane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor; măsurată la cornișa superioară sau la aticului ultimului nivel retras, 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. maxim = 35%, CUT maxim = 0,9;

— *retragere față de aliniament:* în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

— *retragere față de limitele laterale și posterioară:* pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). (b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.



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

(c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca stare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

(b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) 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,

(b) 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.

(c) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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 15 mp.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 346118 în vederea parcelării terenului (*patru parcele destinate construirii, un imobil (str. A) cu destinație de „drum” și un imobil cu destinație de „drum” necesar regularizării străzii căpitan Grigore Ignat*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lir* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

- funcțiunea predominantă:

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp;
- regim de construire: deschis;
- 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 = 6.5 m, H maxim = 10.5 m;
- indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;
- retragerea față de aliniament: min. 3 m. Pentru parcela de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- retragerea față de limitele laterale:
 - în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile vor fi alipite în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile vor fi retrase de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Mășilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclojnapoca.ro | www.clojbusiness.ro | www.visitclojnapoca.ro

- clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 4.5 m față de limita sudică și minim 6 m față de limita nordică;
- în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția va fi realizată în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin de 6 m pentru parcelele P1, P2 și P3, iar pentru parcela P4 retragerea va fi de minim 20 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 aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 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, accesele:* din str. Căpitan Grigore Ignat și strada nou propusă prin P.U.Z. Accesul carosabil va avea lățimea recomandată de 4 m. Strada prousă prin P.U.Z. (str. „A”) va fi cu acces public nelimitat;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc 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;
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 897802/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 28.03.2023 a modificărilor solicitate depuse sub nr. 420268/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Strada „A” (ampriza 7.5 m – 6 m carosabil și 1.5 m trotuar) propusă prin P.U.Z. va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt), în baza unui proiect de specialitate.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Căpitan Grigore Ignat, conform planșei „05 – Plan circulația terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Căpitan Grigore Ignat.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 93 din 3.06.2022.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 779 din 25.03.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.

Consilier Cristina Bartha

Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7570230 din 08.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.05.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 192 din 9.11.2023

pentru modificare Aviz Arhitect Șef nr. 62 din 26.04.2023

În urma actualizării informațiilor tehnice din C.F. nr. 346118 se modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 62 din 26.04.2023 emis pentru P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A în sensul:

Pe parcelă există fond construit – 1 corp de clădire.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 148 din 22.09.2023.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei



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

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de BARBU FLORIN domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr.481791/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 23.05.2022, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate
Nr. 93 din 3.06.2022

pentru elaborarea P.U.Z de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr.16-16A, generat de imobilul cu nr. cad. 346118, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, în suprafață de 4613 mp, este parcela cu număr cadastral 346118 de pe frontul estic a străzii Căpitan Grigore Ignat, delimitată pe latura nordică, sudică și estică de parcele cu fond construit.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- existent: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural și parțial Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime ;
- propus: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime ;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT maxim = 35% CUT maxim = 0,9;

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

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Căpitan Grigore Ignat
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor;
- 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 si/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- avize conform cu Certificatul de Urbanism nr.779 din 25.03.2022
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică).

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

- conform cu 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. 779 din 25.03.2022 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. 3ex. consilier Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6501124 din 07.06.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.06.2022

P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A
Nr. 542942/18.0.2023
(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** : BARBU FLORIN și BARBU ALINA-DOINA
- **Proiectant** : S.C. MCUB S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 897802/29.11.2022

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 - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A

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

- **Certificat de urbanism nr. 779/25.03.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 93/03.06.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 62/26.04.2023**

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. 897802/29.11.2022

În data de 09.12.2022 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 cu regim redus de înălțime – str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A, 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 20.03.2023

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 26-27.11.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - 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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - ora 15

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

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

Au fost notificați :

- Rus Radu -
- Bojan Camelia -
- Pop Marcel -
- Cotinghiu Dan -
- Molnar Maria -
- Molnar Dorel -
- Pop Marius -
- Lung Emilia -
- Rusu Ioan -
- Coroian Ionuț Claudiu -

A fost amplasat pe teren un panou 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 20.03.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Albu

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 947594/31.12.2022, dl. Cotinghiu Daniel cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

1. Realizarea de împrejmuire opacă la înălțimea legală maximă față de parcelele situate la Nord. 2. Realizarea acestei împrejuriri integral înainte de începerea lucrărilor de construcție a locuințelor și a drumului de acces. 3. Prezentă noastră la retrasare limite

proprietate pt realizare imprejmuire. 4. Respectarea distantelor constructiilor din PUZ fata de limitele parcelelor de la nord.

Prin adresa cu nr. 4017/03.01.2023, dl. Pop Marius Flaviu cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

SOLICIT RESPECTAREA PUZ DE PARCELARE SI CORECTARE
LIMITA UTR LIR TRIMIT ÎMPREJMUIRE CU NOTIFICAREA NR.
909012/433/8.12.2022 PRIMITA LA DATA DE 20.12.2022 PRIN POSTA
MENTIONEZ FAPTUL CA SUNT VECIN CU PARCELA P4 CU SUPRA-
FATA DE 1503mp CONF. PUZ PROPUS SUNT DE ACORD CU CONDITIILE CA
ÎN DREPTUL PROPRIETĂȚII MELE, SIT. ÎN STR. PRIPOR NR 8, CLUJ-N. SĂ NU
Cu mulțumiri, SE CONSIDERĂSCĂ NICI UN IMOBIL.

Data: 03 01 2023

Semnătura: [Signature]

Prin adresa cu nr. 5583/03.01.2023, d-na. Lung Ana Emilia cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

SOLICIT RESPECTAREA PHZ DE PARCELARE SI
CORECTARE LIMITA UTR LIR, PRIMIT ÎMPREJMUIRE
CU NOTIFICAREA NR 909012/433/8-12.2022
PRIMITA LA DATA DE 20.12.2022 PRIN POSTA
MENTIONEZ FAPTUL CA SUNT VECIN CU PARCELA P4 CU
SUPRAFATA DE 1503MP CONFORM PUZ, PROPUIS, SUNT DE
Cu mulțumiri,
ACORD CU CONDITIILE CA ÎN DREPTUL PROPRIETĂȚII MELE ÎN
Data: STR. PRIPOR NR 10, CLUJ-NAPCA Semnătura: [Signature]
SĂ NU SE CONSIDERĂSCĂ NICI UN IMOBIL

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;

Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Cotinghiu Daniel cu domiciliul în str. Căpitan Grigore Ignat nr. 18A, cu nr. 947594/31.12.2022, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Se dorește ca imprejmuirea de pe limita nordică să fie opacă cu înălțimea de 2,2 m, respectând condițiile descrise în regulamentul de urbanism:

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

(citată din regulamentul de urbanism aferent UTR Lir*, se aplica și la proiectul de față)

2. Imprejmuirea de pe limita nordica a terenului ce face obiectul reglementarii in PUZ-ul de fata se va realiza intr-o etapa distincta de parcursul acestui proiect. Mai mult ca sigur ca se va solicita o autorizatie de construire pentru imprejmuirea nordica a terenului studiat prin PUZ-ul de fata, anterior solicitarii autorizatiilor de construire pentru casele de pe terenul reglementat.

3. Va vom invita sa participati la trasarea limitei de proprietate comune.

4. Cladirile vor respecta distantele fata de toate limitele de proprietate:

"AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) 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.

(e) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei."

(citat din regulamentul de urbanism aferent UTR Lir*, se aplica si la proiectul de fata)

Cluj-Napoca
08 februarie 2023

cu deosebit respect,

BARBU FLORIN



Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 4017/03.01.2023 – dl. Pop Marius Flaviu, s

- nr. 5583/03.01.2023 – d-na. Lung Ana Emilia,

beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Cladirile proiectate vor trebui sa respecte modul de amplasare stabilit explicit prin regulamentul de urbanism al PUG municipiu Cluj-Napoca, regulament preluat si in regulamentul din acest proiect:

"5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate (generat de alipirea unui garaj), clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

(d) 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.

(e) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(f) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 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."

(citat din regulamentul de urbanism aferent UTR Lir*, se aplica și la proiectul de față)

Cluj-Napoca
08 februarie 2023

cu deosebit respect,

BARBU FLORIN



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.

Prin notificarea cu nr. 28290/433/12.01.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 91561/13.02.2023 răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 100285/433/16.02.2023, 100298/433/16.02.2023 și 100306/433/16.02.2023

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,

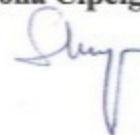
Andreea Măreșan



Responsabil cu informarea

și consultarea publicului

Simona Cipcigan



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 285101 din 20.02.2024

NOTĂ INTERNĂ
Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 16-16A s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 15-31 IANUARIE 2024

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 15 ianuarie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa