

1 - 52 pag.

46/15.04.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 395540/1/05.04.2024 conex cu nr. 275575/1/15.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 395653/433/05.04.2024 conex cu nr. 275620/433/15.02.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, beneficiari: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 126 din 9.08.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 11.01.2022 și nr. 45 din 12.02.2024, 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. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, beneficiari: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin, pe parcele proprietate privată, nr. cad. 284262, nr. cad. 262498, nr. cad. 297519, nr. cad. 326084.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 11.769 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 10 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmuiiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 4m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea 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*: minim 4,5 m; Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 6,5 m și 9 m (tronsonul care deservește parcelele construibile), stradă care face legătura între două circulații publice - str. prof. Nicolae Mărgineanu și str. Galaction Liviu Munteanu. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare:

- pentru locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare.

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 spațiul public.

U.T.R. S_{Is}* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

- *regim de construire*: deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: 5 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 8 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu lățimea maximă de 6m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/ supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 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 spațiul public.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 0%, CUT max= 0;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

- *echiparea tehnico-edilitară*: iluminatul public se va face conform normelor în vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

Strada "A" propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de "drum", echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii prof. Nicolae Mărgineanu, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A04- Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor.

Subzonele verzi cu acces public nelimitat, reglementate prin P.U.Z., vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în C.F. cu titlul de "spațiu verde cu acces public nelimitat" și amenajate în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor de pe frontul vestic al străzii "A". Spațiile verzi amenajate va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Strada prof. Nicolae Mărgineanu, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse, pe tronsonul adiacent P.U.Z. și până la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu.

Imobilul cu nr. cad. 326084, se va înscrie în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

„Regulamentul de urbanism” se constituie în Anexa 1, Planșa A_PUZ_03 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A_PUZ_04 –Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PUZ - PARCELARE ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
STRADA GALACTION LIVIU MUNTEANU, CLUJ-NAPOCA****1. DISPOZIȚII GENERALE****1.1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. Acesta explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U. stau:

1. documentația nr. 432962/2014 Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, SC Bogart Construct SRL și SC Planwerk SRL aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/2014;
2. studiul de oportunitate, aprobat de către C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 654/17.07.2018 și 126 / 09.08.2021, în vederea elaborării P.U.Z.;
3. Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
4. Ghidul privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ-GM-010-2000.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan.

Conform avizului de oportunitate nr. 654 / 17.07.2018 și 126 / 09.05.2021 teritoriul reglementat este delimitat de strada prof. Nicolae Margineanu la sud, limita intravilanului la est, UTR Ve la vest și zona construită reglementată prin PUD aprobat cu HCL 37 / 2016 la nord.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în Cluj-Napoca, pe străzile Galaction Liviu Munteanu și str. prof. N. Margineanu, f.n., pentru terenurile cu nr. Cad: 284262, 297519 (drum), 326084, 262498, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

nr. cad	Suprafata [mp.]
284262	6411
297519 (drum)	224
326084	134
262498	5000
total	11769

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR**2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit****Prevederi generale**

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afeclate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice

reperiorate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Terenuri agricole din intravilan

Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

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

Pe teritoriul zonei studiate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelilor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor:

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realiniere, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Reguli de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m
- (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadelor), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
- (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se

asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local sau a autorizațiilor competente și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

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

Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Se vor aplica reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament

(3) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliilor județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Regulamentul general al P.U.G.

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție și de delimitare a funcțiilor.

Împrejuriri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri :

- Împrejuriri opace necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejuriri transparente.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Lid* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fara infrastructura completa

S_Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

S_Va* - Subzona verde - scuar, parc, grădina cu acces public nelimitat

4. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Reparcelarea terenurilor

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

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

Lid* Zonă urbanizată, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
Regim de construire: izolat

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 prevederilor 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 regulamentul PUG, 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 prevederilor 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.

3. UTILITĂȚI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, măsardarea 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 18 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la

prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor este obligatorie.

Clădirile vor fi retrase cu 4m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 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.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase 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 unei limite laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3m).

Accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 6,5 și 9m (tronsoanel care deservesc parcelele construibile), stradă care face legătura între doua circulații publice – strada Prof. Nicolae Mărgineanu și strada galaction Liviu Munteanu.

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: două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

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

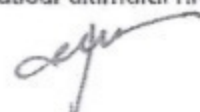
Alte activități: - conform Anexei 2 la RLU Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+E, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel



neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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 una, 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 lisă fâlfuită 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 la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (arcadramente, cornișe, brăuri, 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. Pană la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

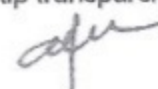
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau



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.

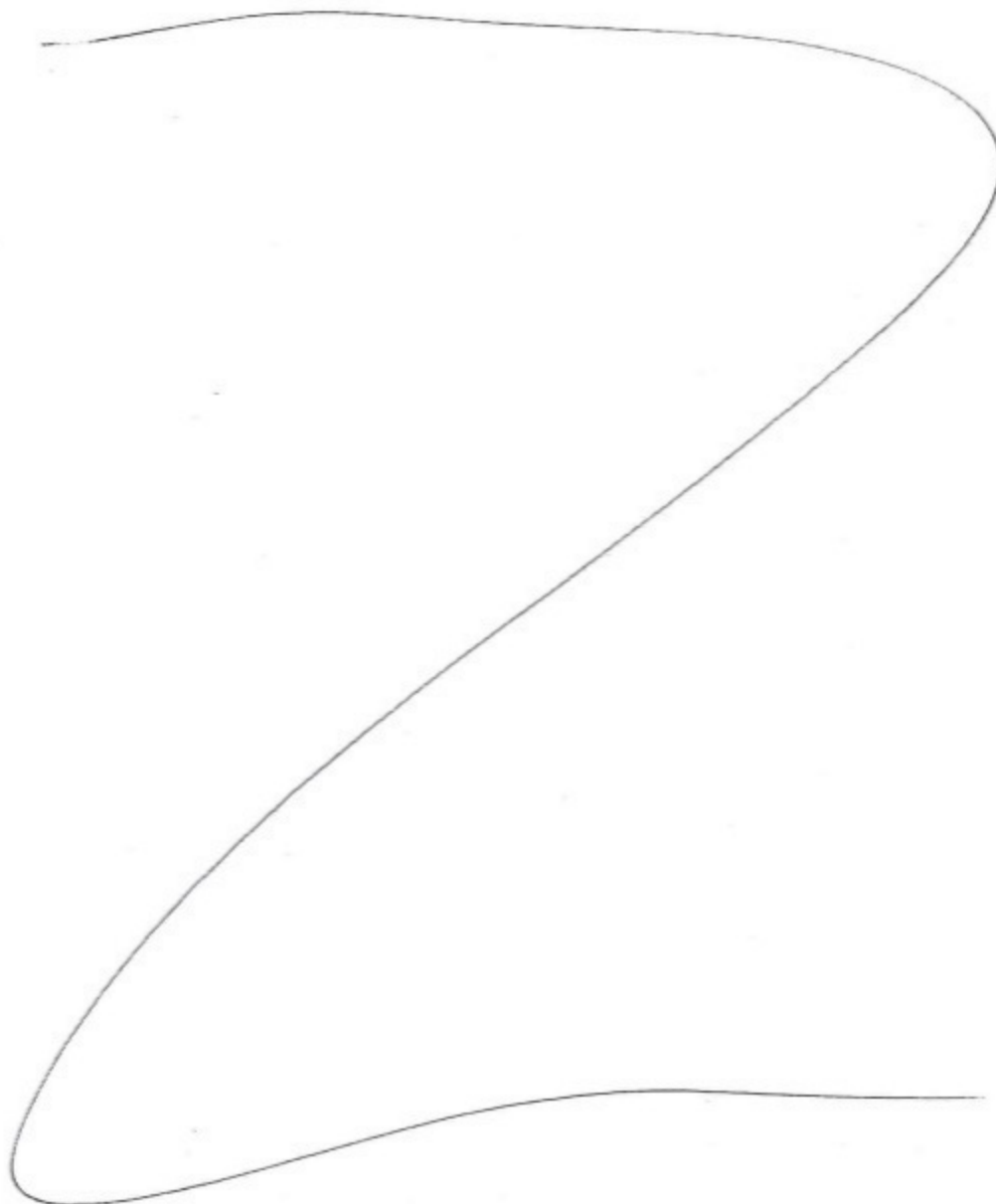
SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,4 ADC/mp



S_Is* - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public

SECTIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale..

SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
Regim de construire: deschis, izolat

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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 de mai mare sau egală cu 18 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere în front discontinu (deschis).
Retragerea față de aliniament va fi de 5m.

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

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 8 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atîc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.
În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE



Accesul pe parcelă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ.

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supratere sau în parcaje amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

Conform *Anexei 2 PUG*

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Trei niveluri supratere. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras nu va depăși 12m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (învățămînt preșcolar). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli pentru fațade, placi din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Pană la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 împrejurime.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi 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 închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

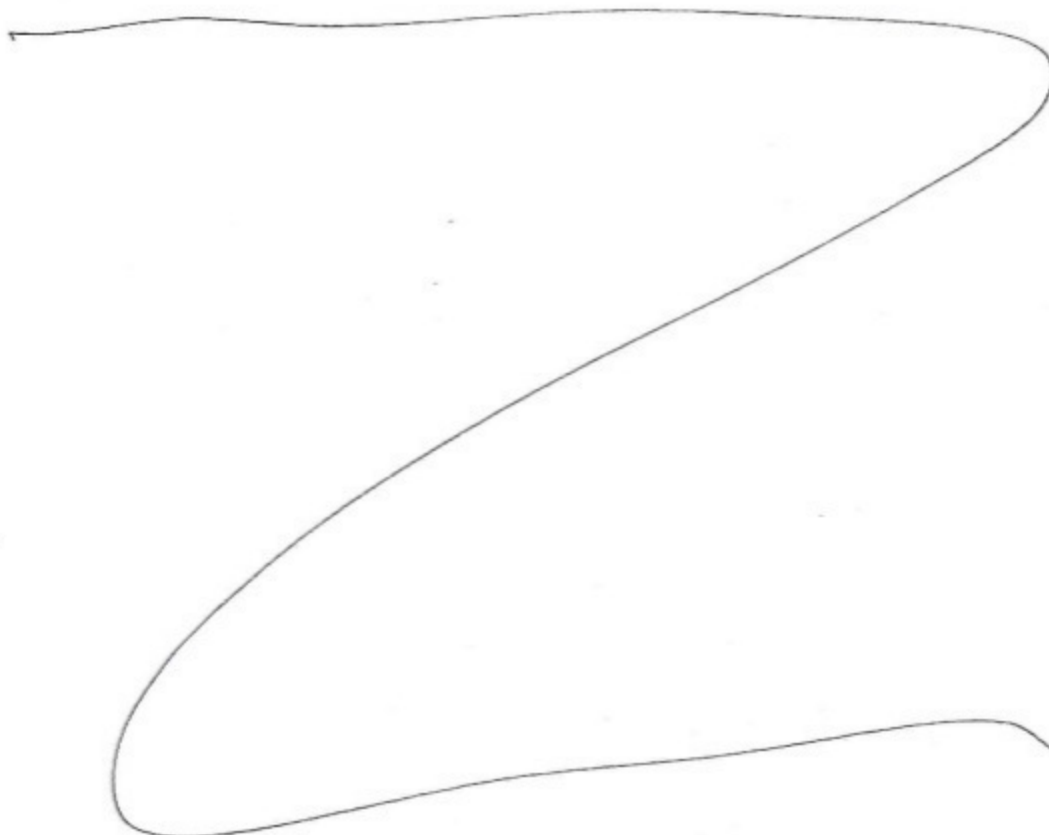
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2



cepa

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

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conf. propunere PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, dale beton etc.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

luminatul public se va face conf. normelor în vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza

un spațiu destinat colectării deșeurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi 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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.
 ARE UN NUMAR DE 13 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP

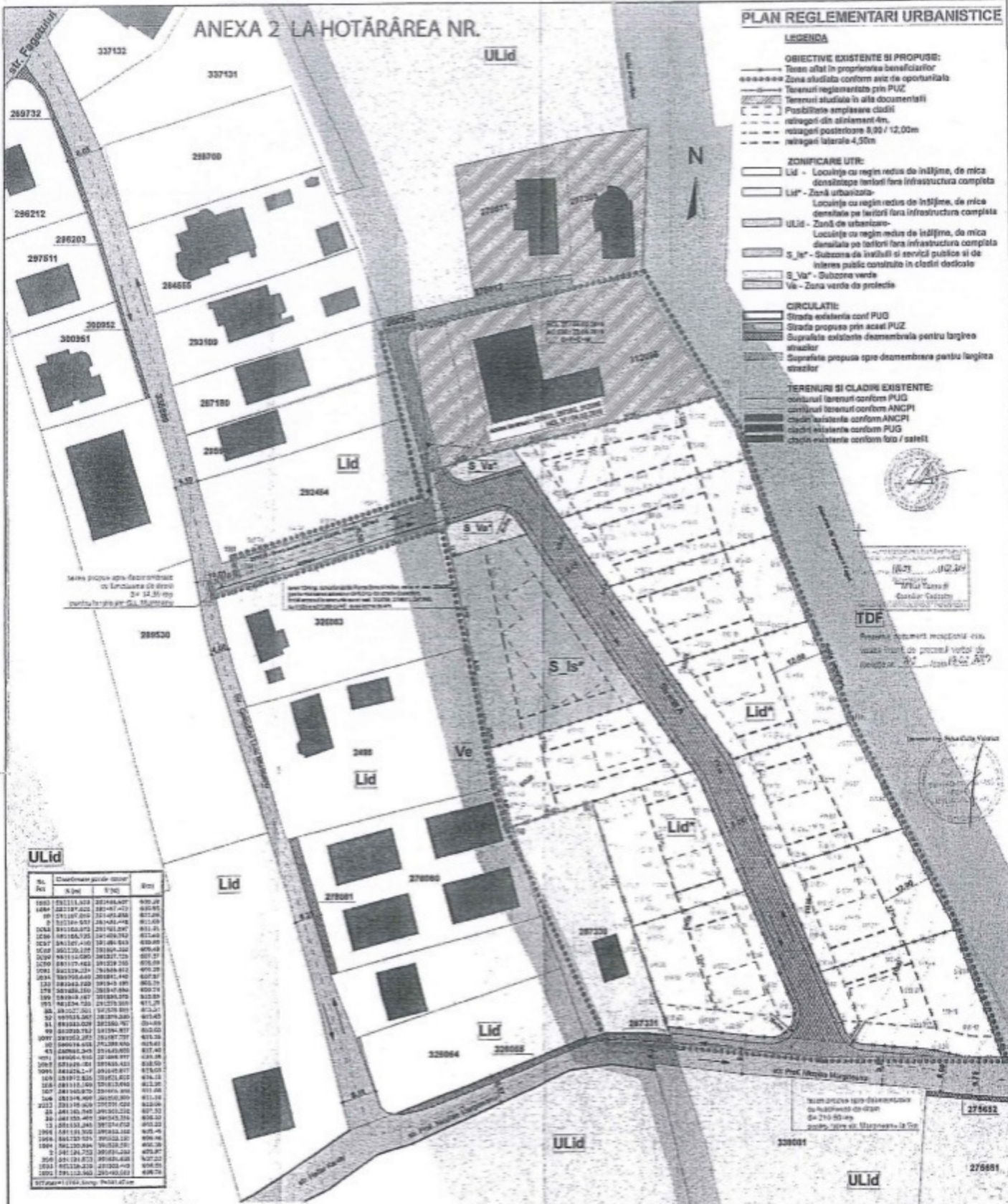


ANEXA 2 LA HOTĂRĂREA NR.

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE:**
- Teren arat in proprietatea beneficiarilor
 - Zona studiata conform aviz de oportunitate
 - Terenuri reglementate prin PUZ
 - Terenuri studiate in alte documentatii
 - Posibilitate amplasare cladiri
 - strazii de aliniament din
 - strazii posterioare 8,00 / 12,00m
 - strazii laterale 4,50m
- ZONIFICARE UTR:**
- Lid - Locuiri cu regim redus de inaltime, de mica densitate terena fara infrastructura completa
 - Lid* - Zonă urbanizata
 - Lid* - Locuiri cu regim redus de inaltime, de mica densitate pe teritori fara infrastructura completa
 - ULid - Zonă de urbanizare
 - ULid - Locuiri cu regim redus de inaltime, de mica densitate pe teritori fara infrastructura completa
 - S_3a* - Subzona de instituti si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate
 - S_3a* - Subzona verde
 - Ve - Zona verde de protectie
- CIRCULATIE:**
- Strada existenta conform PUG
 - Strada propusa prin acest PUZ
 - Suprafata existenta de decelerare pentru largirea strazilor
 - Suprafata propusa spre decelerare pentru largirea strazilor
- TERENURI SI CLADIRI EXISTENTE:**
- conturul terenurilor conform PUG
 - conturul terenurilor conform ANCP1
 - cladirile existente conform ANCP1
 - cladirii existente conform PUG
 - cladirii existente conform foto / satelit



TDF

Planul este destinat executarii în scopul realizării proiectului de amenajare urbană a terenurilor situate în zona de studiu.

Executant: ARHITECT DANIEL POP

ULid

Id	Coordonatai punctului de inceput	Coordonatai punctului de sfarsit	Suprafata
Nr.	X,Y	X,Y	[m²]
1001	252111.133	252494.907	919.29
1004	252197.232	252467.413	802.95
89	251297.872	251494.913	821.26
91	251294.937	251483.494	811.69
1024	251024.973	251161.297	831.21
1036	251161.310	251494.913	872.68
1037	251167.410	251494.913	859.89
1038	251226.019	251894.332	976.49
1039	251226.019	251821.723	957.91
1070	251174.413	251226.235	875.69
1081	251226.019	251894.913	879.29
1084	251226.019	251894.913	879.29
1091	251226.019	251894.913	879.29
1092	251226.019	251894.913	879.29
1093	251226.019	251894.913	879.29
1094	251226.019	251894.913	879.29
1095	251226.019	251894.913	879.29
1096	251226.019	251894.913	879.29
1097	251226.019	251894.913	879.29
1098	251226.019	251894.913	879.29
1099	251226.019	251894.913	879.29
1100	251226.019	251894.913	879.29
1101	251226.019	251894.913	879.29
1102	251226.019	251894.913	879.29
1103	251226.019	251894.913	879.29
1104	251226.019	251894.913	879.29
1105	251226.019	251894.913	879.29
1106	251226.019	251894.913	879.29
1107	251226.019	251894.913	879.29
1108	251226.019	251894.913	879.29
1109	251226.019	251894.913	879.29
1110	251226.019	251894.913	879.29
1111	251226.019	251894.913	879.29
1112	251226.019	251894.913	879.29
1113	251226.019	251894.913	879.29
1114	251226.019	251894.913	879.29
1115	251226.019	251894.913	879.29
1116	251226.019	251894.913	879.29
1117	251226.019	251894.913	879.29
1118	251226.019	251894.913	879.29
1119	251226.019	251894.913	879.29
1120	251226.019	251894.913	879.29

BILANT TERITORIAL UTR EXISTENT

nr.crt.	specificitate	suprafata (m²)	%
1	UTR Lid drum existent	161.00	1.28
2	UTR Lid	110.00	0.84
3	UTR Ve drum existent	60.00	0.51
4	UTR Ve	21.00	0.18
5	UTR ULid drum existent	13.00	0.11
6	UTR ULid	31414.00	242.00
S teren		11700.00	100.00

BILANT TERITORIAL UTR PROPUS

nr.crt.	specificitate	suprafata (m²)	%
1	UTR Lid drum existent	161.00	1.28
2	UTR Lid drum propus	110.00	0.84
3	UTR Ve drum existent	60.00	0.51
4	UTR Ve drum propus	21.00	0.18
5	UTR Lid* drum existent	13.00	0.11
6	UTR Lid*	8197.50	69.60
7	UTR S_3a*	1270.00	10.79
8	UTR S_3b*	106.00	0.91
9	UTR Lid* drum existent	1750.00	14.97
S teren		11700.00	100.00

BILANT TERITORIAL functiuni

nr.crt.	specificitate	suprafata (m²)	%
1	Parcarii/locuiri	8197.50	69.60
2	Cladiri de interes public	1270.00	10.79
3	Tereni stradali	2105.00	17.99
4	Zona verde	390.00	3.32
S teren		11700.00	100.00

Lid* - Zonă urbanizata
 Localitati cu regim redus de inaltime, de mica densitate pe teritori fara infrastructura complet

S_3a* - Subzona de interes public
 1 cladiri de interes public - 4 locuri de parcare

PROIECTANT:
 ARHITECT ȘEF, DANIEL POP

PROIECTANT:
 SPIN STUDIO SRL

PROIECTANT:
 SPIN STUDIO SRL

PROIECTANT:
 SPIN STUDIO SRL

PROIECTANT:
 SPIN STUDIO SRL

PROIECTANT:
 SPIN STUDIO SRL

PROIECTANT:
 SPIN STUDIO SRL

**ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP**

Obiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC LOCAL IN CONDITIILE LEGII NR. 36/2006 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Amenajare: Căi de circulație, servicii publice, locuri de parcare

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
 Adresa: Str. Republicii nr. 30, Jud. Cluj, Nr. 0723-284798

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
 Adresa: Str. Republicii nr. 30, Jud. Cluj, Nr. 0723-284798

Plan obiective de utilitate publica
si circulatia terenurilor

S =	6411,00mp	C.F. 284262 CAD. 284262
S =	224,00mp (drum)	C.F. 297519 CAD. 297519
S =	134,00mp	C.F. 326084 CAD. 326084
S =	5000,00mp	C.F. 262498 CAD. 262498
S =	11769,00mp	

Descriere	Suprafata (mp)	%	Circulatia terenurilor
Teren in proprietate privata, existent cu functiunea de drum	224,00		Rezerva terenurilor urbane
Teren in proprietate privata, propus spre dezvoltare cu functiunea de drum	1696,20		Rezerva terenurilor urbane
Teren in proprietate privata, propus spre dezvoltare cu functiunea de drum	224,00	17,69	Teren in domeniul public
Teren in proprietate privata, propus spre dezvoltare cu functiunea de drum	1270,50	19,79	Rezerva terenurilor urbane
Teren in proprietate privata, propus spre dezvoltare cu functiunea de drum	8197,50	89,09	Rezerva terenurilor urbane
Teren in proprietate privata, propus spre dezvoltare cu functiunea de drum	190,00	1,67	Rezerva terenurilor urbane

Alte suprafete desemnate pentru linia strazilor
NOTA: Se propun schimbari in structura proprietatii.



BILANT TERITORIAL functional

Nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	Parcelar localitate	8197,50	69,65
2	Obiective de interes public	1270,50	10,79
3	Tramvaie si statii	2105,00	17,89
4	Zone verzi	198,00	1,67
	S teren	11769,00	100,00

PROIECTANT:
SPIN STUDIO SRL
J 192400202UB, TARBASCOA
Bucuri, str. Căminilor nr. 30
Jud. Cluj, tel.: 0723 356796

Proprietar:
Parcarea Domeniului
com. Gilau, sat Gilau, str. Semeniului Ruciu,
nr. 1237, Jud Cluj

Denumirea planșei:
Plan obiective de utilitate publica
si circulatia terenurilor

ARHITECT ȘEF, DANIEL POP

DATE:
Data: 02.2024
Scara: 1/1000
Format: A3
Nr. proiect: 1772017
Faza: P.U.Z.
Planșă nr.: A_PUZ_04

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 395540/1/05.04.2024
conex cu nr. 275575/1/15.02.2024

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est

Prin cererea nr. 699276/433/2023 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 7723/433/2024 și nr. 265310/433/2024, Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 11.769 mp, este delimitat de strada Profesor Nicolae Mărgineanu în partea de sud, limita intravilanului în partea de est, UTR Ve și limite cadastrale în partea de vest și imobilul reglementat prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 37/2016 în partea de nord.

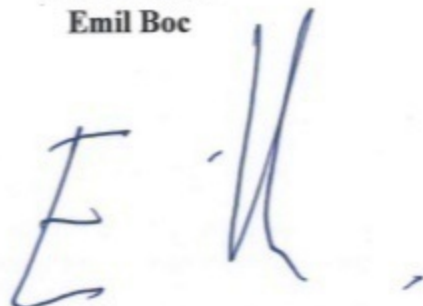
Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv 10 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) 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 Planul Urbanistic Zonal dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 395540/1/05.04.2024 conex cu nr. 275575/1/15.02.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 699276/433/2023 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 7723/433/2024 și nr. 265310/433/2024, Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., arh. urb. Adrian T. Ilie, la comanda beneficiarilor: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin, pe parcele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 284262, nr. cad. 262498, nr. cad. 297519, nr.cad. 326084.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în U.T.R. B2 - Subzona pentru case de vacanță, iar conform P.U.G. 2014 preponderent în U.T.R. ULid- Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și U.T.R. Ve- Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Pentru zonele de urbanizare, 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. 126 din 9.08.2021 pentru inițiere P.U.Z.

Conform prevederilor avizului de oportunitate, teritoriu de reglementat este delimitat de strada Profesor Nicolae Mărgineanu în partea de sud, limita intravilanului în partea de est, U.T.R. Ve în partea de vest și zona constituită, reglementată prin P.U.Z aprobat cu H.C.L. nr. 37/2016 în partea de nord. Întrucât imobilele cu nr. Cad. 287330 și nr. Cad. 287330 prezintă fond construit, edificat în baza unor documentații de urbanism aprobate anterior PUG 2014, acestea nu fac obiectul reglementării specifice a prezentului PUZ. Acestea au fost incluse în zona de studiu, ca elemente existente.

Suprafața teritoriului reglementat prin PUZ este de 11.769mp. Amplasamentul este accesibil din strada prof. Nicolae Mărgineanu, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1619. Accesul pe parcele se realizează din strada "A", propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9m, stradă ce se desprinde din str. prof. Nicolae Mărgineanu. Prin propunerea P.U.Z. se elimină o disfuncționalitate existentă în zonă, în ceea ce privește aleea de interes local (formată din nr. cad. 297519 și nr. cad. 326084), din vecinătatea vestică a amplasamentului (alee existentă de tip fundătură aflată în proprietate privată pe care se face accesul la imobilul cu nr. cad. 312096), prin realizarea unei conexiuni cu strada "A", care va facilita tranzitul rezidenților din zonă.

Având în vedere ca această alee existentă oferă un acces secundar din strada Galaction Liviu Munteanu la teritoriul reglementat prin P.U.Z., prin avizul Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 11.01.2022 și nr. 45 din 12.02.2024, nu s-a impus astfaltarea străzii Galaction Liviu Munteanu ci a stăzii prof. Nicolae Mărgineanu, stradă de pe care se face accesul la zona reglementată prin P.U.Z.

În ceea ce privește reglementarea specifică instituită prin P.U.Z., raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acesta vizează amplasarea clădirilor față de aliniament respectiv: prin PUZ se stabilește pentru zona de locuințe amplasarea la 4m față de aliniament, în condițiile în care RLU PUG prevede o distanță minimă de 3m.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 11.769 mp, pe bază de structură parcelară, respectiv 10 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 4m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea 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:* minim 4,5 m; Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare:* clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 6,5 m și 9 m (tronsonul care deservește parcelele construibile), stradă care face legătura între două circulații publice - str. prof. Nicolae Mărgineanu și str. Galaction Liviu Munteanu. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare:

- pentru locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare.

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 spațiul public.

U.T.R. S_Is* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public;

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

- *regim de construire:* deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament*: 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 8 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu lățimea maximă de 6m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/ supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 0%, CUT max= 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
- *echiparea tehnico-edilitară*: iluminatul public se va face conform normelor în vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

Strada "A" propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de "drum", echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii prof. Nicolae Mărgineanu, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A04- Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor.

Subzonele verzi cu acces public nelimitat, reglementate prin P.U.Z., vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în C.F. cu titlul de "spațiu verde cu acces public nelimitat" și amenajate în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor de pe frontul vestic al străzii "A".

Spațiile verzi amenajate vor conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Strada prof. Nicolae Mărgineanu, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse, pe tronsonul adiacent P.U.Z. și până la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu.

Imobilul cu nr. cad. 326084, se va înscrie în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 11.01.2022. Ulterior, pentru completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 6 din 11.01.2022 s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 45 din 12.02.2024. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant delimitat de expert, studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 531363/446/2021. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației.

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, fiind notificați toți proprietarii 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.

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. 492 din 18.02.2021 (cu termen de valabilitate până în 18.02.2024), 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.

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 15 februarie 2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, a fost supus consultării publice din 15.02.2024 până în 1.03.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, 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. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

05.04.2024



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat,
Primar
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de

I 7, înregistrată sub nr.119181/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 5.03.2021, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate

Nr. 126 din 08.2021

pentru elaborarea P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială - str. Galaction Liviu Munteanu est, generat de imobilele cu nr. cad. 284262, nr.cad. 262498, nr.cad. 297519, nr. cad. 326084 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de strada pr. Nicolae Mărgineanu în partea de sud, limita intravilanului în partea de est, U.T.R. Ve în partea de vest și zona constituită reglementată prin PUZ aprobat cu H.C.L nr.37/2016 în partea de nord.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

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

-*propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate cu subzonele aferente (subzonă verde și subzonă de instituții și servicii de interes public);

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate:

P.O.T max = 20% , C.U.T max = 0,4

- subzonă de instituții și servicii de interes public

P.O.T max = 60% , C.U.T max = 2,2

-subzonă verde

P.O.T max = 5% , C.U.T max = 0,1

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

- dotări de interes public pentru servicii, spații verzi cu acces public nemilitat (grădină);
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor;
- accesul la zona de dezvoltare se realizează din str. pr.Nicolae Mărgineanu și str. Galaction Liviu Munteanu;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z. Circulația nou propusă ce face legătura între strada Galaction Liviu Munteanu și strada pr. Nicolae Mărgineanu va fi realizată la strat de uzură anterior autorizării investițiilor pe parcele.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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;
- emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării) străzii Galaction Liviu Munteanu, ce asigură accesul la amplasamentul studiat prin PUZ.

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

- conform Certificatului de Urbanism nr. 492 din 18.02.2021;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, ridicare topografică);

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 492 din 18.02.2021 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 nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex.AB

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5536733 din 11.08.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.08.2021

Aapp

Lid

Lid

Lid

ULid

ULid

Lid

SIVA

ULid

Lid

ULid

ULid

Lid

profil tip III.C - 18m

zona de reparare

TDF

MINISTERUL DE INTERIORE
 SERVICIUL NAȚIONAL DE
 TERORISM SI DE URSAZIRE
 CASO LA CURTEA DE SUSTINERE
 Nr. 126 m. 9.08.201

Proiectat de Ing. ...
 Desena de ...
 8



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de PAȘCA DORU NICOLAE prin arh. Adrian Ilie, cu domiciliul în înregistrată sub nr. 524733/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 6 din 11.01.2022

pentru **P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu- est** generat de imobilele cu nr. cad. 284262, nr. cad. 262498, nr. cad. 297519, nr.cad. 326084

Inițiatori: Pașca Doru Nicolae

Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Adrian T. Ilie

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 11.769 mp, este delimitat de strada Profesor Nicolae Mărgineanu în partea de sud, limita intravilanului în partea de est, UTR Ve și limite cadastrale în partea de vest și imobilul reglementat prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 37/2016 în partea de nord.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. ULid- Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă., U.T.R. Ve- Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

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

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcellar 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;

- *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+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

- *retragerea față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp;



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

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

- *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;

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

- *funcțiune predominantă:* 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;

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

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

- *indici urbanistici:*

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 0,4 ADC/mp.

Instituții de educație/învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0,5 ADC/mp. 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;

- *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 6 m. de la aliniament (c) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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.

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

- *retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară:*

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

(b) 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 4,50 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

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

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m. față de limitele posterioare ale parcelei;

U.T.R. Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

- *funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 1%, CUT max = 0,01;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* nu e cazul;



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

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.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 11.769 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 10 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 4m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea 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:* minim 4,5 m; Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare:* clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 6,5 m și 9 m (tronsoanel care deservește parcelele construibile), stradă care face legătura între două circulații publice - str. prof. Nicolae Mărgineanu și str. Galaction Liviu Munteanu. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul locurilor de parcare:

- pentru locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare.

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 spațiul public.



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

U.T.R. S_Is* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public;

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *regim de construire:* deschis, izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici:* P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament:* min. 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale:* min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară :* H clădire, dar nu mai puțin de 8 m;
- *circulațiile, accesele:* accesul pe parcelă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu lățimea maximă de 6m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, 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 spațiul public.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

- *funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatori urbanistici:* P.O.T max = 0%, CUT max = 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
- *echiparea tehnico-edilitară:* iluminatul public se va face conform normelor în vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor.

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



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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

Strada "A" propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de "drum", echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii prof. Nicolae Mărgineanu, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A04- Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor.

Subzonele verzi cu acces public nelimitat, reglementate prin P.U.Z., vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în C.F. cu titlul de "spațiu verde cu acces public nelimitat" și amenajate în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor de pe frontul vestic al străzii "A". Spațiile verzi amenajate va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Strada prof. Nicolae Mărgineanu, de la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu până la amplasamentul reglementat prin PUZ (pe toată lungimea frontului la stradă), va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, din data de 19.10.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 492 din 18.02.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Red. 3 ex. arh. Anamaria Popa

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

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

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

AVIZ

Nr. 45 din 12.02.2024

pentru completare și modificare cuprins *Aviz Arhitect Șef nr. 6 din 11.01.2022*

Prezentul aviz completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 11.01.2022 emis pentru P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, în sensul:

1) se înlocuiește prevederea „Strada prof. Nicolae Mărgineanu, de la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu până la amplasamentul reglementat prin P.U.Z. (pe toată lungimea frontului la stradă), va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse” cu prevederea:

„Strada prof. Nicolae Mărgineanu, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse, pe tronsoanelor adiacente P.U.Z. și până la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu”.

2) se modifică prevederea propusă prin P.U.Z. pentru U.T.R. S_Is* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în sensul:

-retragere față de aliniament: 5 m.

3) imobilul cu nr. cad. 326084, se va înscrie în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 2 ex., arh. Anamaria Popa

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** : PAȘCA DORU NICOLAE și BREAZ MONICA
- **Proiectant** : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 524733/15.09.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL de urbanizare - dezvoltare zonă rezidențială – str. Galaction Liviu Munteanu - est

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

- **Certificat de urbanism nr. 492/18.02.2021**
- **Aviz de oportunitate nr. 126/09.08.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 6/11.01.2022**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 524733/15.09.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.07.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

În datele de 10.07.2020 și 21.09.2021 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. - dezvoltare zonă rezidențială – str. Galaction Liviu Munteanu - est, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 18.10.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 16.07.2020 și 19.10.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 18.07.2019

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 18.10.2019 - ora 12 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 16.07.2020 - ora 13:30 și 19.10.2021 - ora 14

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 atât la sediul Primăriei în data de 18.10.2019 - ora 12, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 16.07.2020 - ora 13:30 și 19.10.2021 - ora 14

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 :

- Zimmermann Anca –
- Bercan Ramona Cristina –
- Muncaciu Gavrilă –
- Muncaciu Vasile – C
- Asociația de Proprietar
- Zlatea Cristian Florin –
- OCOLUL SILVIC CLUJ –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 18.10.2019 - ora 12 16.07.2020 - ora 13:30 și 19.10.2021 - ora 14

La dezbaterile din 18.10.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Adrian Ilie
Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Muncaci

La dezbaterile din 16.07.2020 și 19.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Adrian Ilie
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 513801/08.10.2019 – dl. Muncaci Vasile, str. Galaction Liviu Munteanu nr. 17

- nr. 531756/17.10.2019 – d-na. Grigorescu-Sido Anca
- nr. 283045/16.06.2020 – dl. Ovidiu Florean,
- nr. 336675/15.07.2020 – d-na. Zimmermann Anca, st
- nr. 337551/15.07.2020 – d-na. Zimmermann Anca, st
- nr. 336910/15.07.2020 – dl. Muncaci Vasile, :
- nr. 337767/15.07.2020 – dl. Muncaci Vasile, :
- nr. 579447/13.10.2021 – dl. Zimmermann Anca, st
- nr. 585450/15.10.2021 – dl. Muncaciu Vasile, str. (

vezi Anexa nr. 1

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;

Prin adresele cu nr. 246392/22.05.2020, 336918/15.07.2020, 574331/11.10.2021, 574338/11.10.2021 și 619361/02.11.2021, proiectantul lucrării – S.C. SPIN STUDIO S.R.L. - arh. Adrian Ilie, răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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 notificările cu nr. 527886/433/15.10.2019, 533858/433/17.10.2019, 293991/433/22.06.2020, 585666/433/15.10.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului și prin e-mail proiectantului în data de 15.07.2020

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 255259/433/28.05.2020, 255270/433/28.05.2020, 580815/433/13.10.2021, 580846/433/13.10.2021, 621602/433/03.11.2021, 621610/433/03.11.2021 și prin e-mail d-lui. Ovidiu Florean în data de 15.07.2020

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Anexa nr 7

la Raportul informații
și consultării publicului

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
08 OCT. 2019
Nr. 513801 / 433

Subsemnatul MURCĂCI VASILE / 433

domiciliat în județul CLUJ-NAPOCA municipiul CLUJ sector — cod poștal —,

strada G bl. —, sc. — et. — ap. —

telefon/1 —

în calitate de PROPIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PUZ PARCARE SI SERVOCARA ZONA RESIDENTIALA

amplasament: SI GALATI ON LIVIU MUNTEANU

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU SĂNTEM DE ACORD CU RETRAGERI LATERALE
ȘI ALIAMENTI DE 4M, DENTRU CĂ AM
CERUT DIN TERENUL MEU 4M.

Cu mulțumiri,

Data: 8.09.2019

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
17. OCT. 2019
Nr. 531756/433

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul St. Gărgoran - Sido Anca, căs. Zimmerman
domiciliat în județul Cluj municipal Cluj - sector - cod poștal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc _____ et _____ ap _____
telefon _____ e-mail _____

în calitate de _____ (vecin/coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația (P.U.Z.) P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
Parcarea și depozitarea gunelor rezidențiale
amplasament: str. Galoacăra Liviu Munteanu f. nr.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- nu sunt de acord să cedez teren pentru amenajarea
acuzului în zonă;
- acuzul din str. Galoacăra Liviu Munteanu spre
amplasamentul ce face obiectul P.U.Z. și pe care sașii
unice de circulație spre zone studențești.

Cu mulțumiri,

Data: 16 Oct. 2019

Semnatura: St. Gărgoran

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresă permanentă, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

7/15/2020

obiectiuni documentatie PUZ parcelare si dezvoltare zona rezidentiala str. Galaction Liviu Munteanu_Anca Zimmermann

**obiectiuni documentatie PUZ parcelare si dezvoltare zona rezidentiala str.
Galaction Liviu Munteanu_Anca Zimmermann**

Varga, Dan /RO [[

Trimis: 14 iulie 2020 17:40

Până la: registratura

Categorii: Categoria mustar

Atașări: obiectiuni documentatie PU~1.pdf (224 KO)

336675 / 15.07.2020

Ca orice societate comercială, Sanofi România S.R.L. prelucrează datele dumneavoastră cu caracter personal în contextul desfășurării activităților sale, inclusiv cele din prezenta corespondență, în conformitate cu Politica Sanofi privind protecția datelor cu caracter personal disponibilă pe site-ul <http://www.sanofi.ro>.

As any company, Sanofi Romania S.R.L. processes your personal data in the context of performing its activities, including the ones in the current correspondence, in accordance with the Privacy Policy available at <http://www.sanofi.ro>.

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul St. Găgărescu - Săde Anca, ex-vicepreședinte Triumvirat
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector - cod poștal -
stradă nr. 2 bl. - sc. - et. - ap. 7
telefon - e-mail -

în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
proiectare și dezvoltare zonă rezidențială
amplasament: str. Ghebe Ghebețion Liviu Munteanu f.m.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- nu sunt de acord să acord teren pentru amenajarea
accesului în zonă

Cu mulțumiri,

Data: 14.04.2020

Semnătura: St. Găgărescu - Săde Anca

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

15. IUL 2020

Nr. 334551/433

Subsemnatul St. Grigorescu - Sălu Anca, c/servitiți Zimomonaru
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector _____ cod poștal _____
strada _____ nr. 2 bl. _____ sc _____ et _____ ap _____
telefoi _____ e-mail _____

în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

perceputare și dezvoltare zonă rezidențială
amplasament: str. Gheorghe Ștefan din Livada Munteana / nr.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- nu sunt de acord să cedez teren pentru amenajarea
accesului în zonă

Cu mulțumiri,

Data: 14.07.2020

Semnătura: St. Grigorescu

Notă:

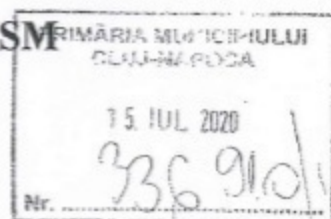
- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul MUNCACI VASILE
domiciliat în județul CLUJ - municipiul CLUJ-NAPOCA sector - cod poștal ,
strad bl. ,sc - et - ap
telex |

în calitate de PROPIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PARCELARE SI DEZVOLTARE
amplasament: STR. GALACIION CIVIU Munteanu

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU SÂNT DE ACORD PENTRU CA SUPRAFEȚELE
EXISTENTE SĂ FIE DEZMEMBRATE PENTRU
LĂRGIREA STRAZII.

NU SÂNT DE ACORD CU PROPUNEREA DE
DEZMEMBRARE INITIATĂ DE CÂTRE DOMNUL PASCA MARIU NICOLAE

Cu mulțumiri,

Data: 15.07.2020

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

P.U.Z. - Parcelare / dezvoltare zona Galaction Liviu Munteanu - Pasca Doru Nicolae

Florea Razvan |

Trimis: 15 iulie 2020 14:34

Până la: registratura

Cc: Muncaci Luminitz

Categorii: categoria gri

Atașări: 20200715_135148.jpg (3 MO) ; 20200715_135204.jpg (3 MO) ; 58189b90-70fd-4d92-8a63-6a~1.jpg (343 KO)

337767/15.07.2020

Buna ziua,

Aveti atasat raspunsul cu obiectiuni la notificarea emisa pentru d-l Muncaci Vasile,

Din cadrul Informarii si Consultarii Publicului privind Elaborarea si Revizuirea Planurilor de Urbanism, propunerea documentatiei de urbanism P.U.Z. - Parcelare / dezvoltare zona rezidentiala - str Galaction Liviu Munteanu f.n., initiata de d-l Pasca Doru Nicolae,

Notificare trimisa de

Directia Generala de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

Nr. 301870 / 433 / 25.06.2020

Conex cu nr. 241752/20.05.2020 / 1076

(nr. cererii C.T.A.T.U.)

Cu stima,

Razvan Florea

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MUNCAEI VASILE
domiciliat în județul CLUJ - municipiul CLUJ-NAPOCA sector --- cod poștal ---
strada --- bl. --- sc. --- et. --- ap. ---
telefon --- e-mail ---

în calitate de PROPIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PARCELARE ȘI DEZVOLTARE

amplasament: STR. GALAȚION CIVILU Munteanu

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU SÂNT DE ACORD PENTRU CA SUPRAFEȚELE
EXISTENTE SĂ FIE DEZMEMBRATE PENTRU
LĂRGIREA STRAZII.

NU SÂNT DE ACORD CU PROPUȘTEREA DE
DEZMEMBRARE INITIATĂ DE CÂTRE ANTONIA MARIU NICOLAI E.

Cu mulțumiri,

Data: 15.07.2020

Semnătura:

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Răspuns la adresa Dir. Gen. de Urbanism
Biroul de Strategii Urbane
Nr. 53 9278/433/22.09.2021
expediată pe 30.09.2021

Către,

de
Stu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
13. OCT. 2021
Nr. 579 444/

433

Subsemnatul Dr. Zimmermann Anca, măr. Galgorscu-Sida

domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector — cod poșt

strada — nr. —

telefon — e —

în calitate de — (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația (P.U.Z.) / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - în judec. Pasca DN
amplasament: str. Galaction Linia Muștrău fr.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

Prin consultanță topografică s-a suprapus conturul

studiat în P.U.Z. cu limitele de proprietate înregistrate la

ANCP și am constatat că nu este afectat terenul meu.

Ca și în adresele mele din 16.10.2015 și 19.07.2020 menționez

că nu sunt de acord să cedez teren și solicit să mă

asigurati că nuimi veți cere mici pe viitor să cedez din

Cu mulțumiri,

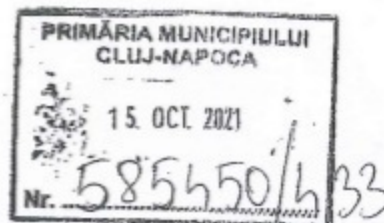
Data: 12.10.2021

Semnătura: J.M. Kereci

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Către,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MUNCACIU VASILE
domiciliat în județul Cluj municipal Cluj-N sector _____ cod poștal _____,
st _____ il. _____, sc _____ et _____ ap _____
te _____ e-mail _____,

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
PASCA DORU NICULAE / SPIN STUDIO SRL
amplasament: GALACTION LIVIU MUNTEANU FN

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

ACCESUL LA LOCAȚIE SE FACE DOAR PE O SINGURĂ BANDĂ DE
CIRCULAȚIE, PE STRADA GALACTION LIVIU MUNTEANU ÎN ZONA
LOCUIȚELOR CU NR CASADPACE: 287180, 295947, 292464.
LĂȚIMEA ÎN ACEA ZONĂ NU PERMITE ACCES 2 AUTO SIMULTAN.

Cu mulțumiri,

Data: 15.10.2021

Semnătura:

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



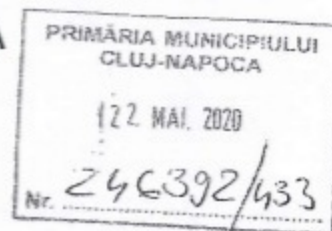
Nr. _____ / _____

Anexa Nr. 2
la Raportul informării
și consultării publicului

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM



Subsemnatu(a) PASCA DORU NICOLAE reprezentant
al prin ARH. ADRIAN ILJE cu domiciliul stabil în
județul CLUJ, localitatea
corp scara ap telefon

identificat prin C.I./B.I., seria... .. nr. CNP completez
dosarul pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL depus cu numărul
de înregistrare inital 375076/2019, redepus 241752/20.05.2020

Cu următoarele
acte: - raspuns la adresa Primariei nr. 533858/2019 și a vecinilor cu nr. 531756/2019

- raspuns la adresa Primariei nr. 527886/2019 și a vecinilor cu nr. 513801/2019
- CA cu documentația depusă electronic

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail

Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus

Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data _____

Semnătura _____

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 5 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

Raspuns obiectiuni adresa 513801 / 08.10.2019 – dl. Muncaci Vasile

Retragerile din aliniament privesc doar terenurile cuprinse in documentatia PUZ parcelare si dezvoltare zona rezidentiala str. Galaction Liviu Munteanu, adica :

C.F. 284262 CAD. 284262
C.F. 297519 CAD. 297519 (drum)
C.F. 326084 CAD. 326084
C.F. 262498 CAD. 262498 ,

aceste terenuri reprezentand zona stabilita pentru studiu in avizul de oportunitate, delimitata de strada Nicolae Margineanu in partea de sud, limita intravilanului in partea de est, UTR Ve in partea de vest si zona constituita reglementata prin PUD aprobat cu HCL 37/2016 in partea de nord, parcela cu nr. Cadastral 312096, cu AC nr. 590 / 04.02.2016.

Terenul dvs. este cuprins in UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, si nu este cuprins in acest PUZ.

Data: 22.05.2020

Cu stima,
spec. RUR arh. Adrian Ilie



Raspuns obiectiuni adresa 531756 / 17.10.2019 – d-na. Grigorescu-Sido Anca

Terenul dvs. cu nr. cad 292464 nu este cuprins in documentatia PUZ parcelare si dezvoltare zona rezidentiala str. Galaction Liviu Munteanu. Terenurile cuprinse in documentatia PUZ parcelare si dezvoltare zona rezidentiala str. Galaction Liviu Munteanu sunt :

C.F. 284262 CAD. 284262
C.F. 297519 CAD. 297519 (drum)
C.F. 326084 CAD. 326084
C.F. 262498 CAD. 262498 ,

aceste terenuri reprezentand zona stabilita pentru studiu in avizul de oportunitate, delimitata de strada Nicolae Margineanu in partea de sud, limita intravilanului in partea de est, UTR Ve in partea de vest si zona constituita reglementata prin PUD aprobat cu HCL 37/2016 in partea de nord, parcela cu nr. Cadastral 312096, cu AC nr. 590 / 04.02.2016.

Conform propunerii prezentului PUZ:

- se pastreaza accesul existent din str. Galaction Liviu Munteanu, si anume terenul cu nr cad 297519, care este drumul de acces pentru proprietarii parcelelor cu nr. Cad 312096, 278611, 297395 conform extras CF si HCL 37/2016,
- terenul cu nr. cad.: 326084 va fi folosit ca acces pietonal la subzona verde, instituita in partea de nord-vest a teritoriului studiat,
- accesul la cele 10 locuinte unifamiliale si la cladirea cu dotari de interes public s-a propus din str. Prof. Nicolae Margineanu.

Data: 22.05.2020

Cu stima,
spec. RUR arh. Adrian Ilie



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 385466/2024

NOTĂ INTERNĂ
Către
Direcția Urbanism

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu - est* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 15 februarie - 1 martie 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 februarie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa