

25/22.07.2024

A-18 prog

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare -
Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 580136/1/11.07.2024, conex cu nr. 459273/1/10.05.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 580272/433/11.07.2024, conex cu nr. 459311/433/10.05.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11, beneficiari: Damian Răzvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica pentru o parcelă în suprafață de 726 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 78 din 23.05.2023 și Avizul Arhitectului șef nr. 73 din 27.02.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11 beneficiari: Damian Răzvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica, pe o parcelă în suprafață de 726 mp, cu reglementarea urbanistică a parcelei cu nr. cad. 342997, în vederea construirii unei locuințe semicolective (două unități locative), cu regim redus de înălțime.

U.T.R Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative pe parcelă, și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+R. 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.

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3m;

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 21m;

- *circulațiile și accesele:* accesul se realizează direct din strada Regina Maria. Pe parcelă se admit două accese auto și două accese pietonale;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: 4, două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Regina Maria, înscrisă în CF nr. 342969, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, *Planșa U03 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.*

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

**VOLUMUL 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

1. INTRODUCERE

- Date de recunoastere a documentatiei:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA SEMI-COLECTIVA
CU 2 UNITATI LOCATIVE**

- Amplasament: Cluj-Napoca, str. Regina Maria nr.11
- Beneficiar: Damian Razvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu, Buna Nicoleta-Vasilica
- Proiectant general: SC TAO ARHITECTURA SRL
- Data elaborarii: 06.2023

2. REGULAMENT

UTR – Liu

Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

Art.1. Utilizări admise:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Art.2. Utilizări interzise:

- orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor:

- S parcela = 726 mp
- Front min.=14 m spre spatiul public
- Acces din Strada Regina Maria.

Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 5,00 metrii.

Art.5. Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei:

- min. 3,00 m.

Art.6. Amplasarea față de limita posterioara a parcelei:

- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 21 m.



Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul.

Art.8. Circulații și accese auto pietonale:

- Doua accese pietonale și doua accese carosabile din circulație publică, direct din strada Regina Maria.

Art.9. Staționarea și parcare autovehiculelor:

- Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă în interiorul parcelei.
- Numar de locuri de parcare: 4 - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp (conform Anexa 2 RLU Cluj-Napoca)

Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor:

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

Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor:

- fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.)

Art.12. Condiții de echipare edilitară:

- construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.13 – Spații verzi:

- min 40% din suprafața totala.

Art.14. Împrejmuiri:

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

Art.15. Indicatori urbanistici:

- POT maxim =35%
- CUTmaxim = 0,9

Art.16. Alte reglementări:

- se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.



Intocmit

arh. Dascal Anda

arh. Dascal Florin

II

ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA NR.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ARE UN NUMĂR DE 3 PAGINI

3

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11

Prin cererea nr. 369681/433/26.03.2024, Damian Răzvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal, Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 726 mp, este situat pe frontul estic al străzii Regina Maria, la nr. 11, delimitat de parcele cu fond construit în partea nord-vestică (nr. cad. 343362) și sud-vestică (nr. cad. 252430). Accesul la amplasament se realizează direct din strada Regina Maria.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

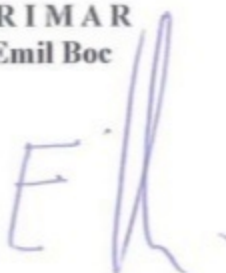
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.(cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal-Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11.

PRIMAR
Emil Boc



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 580272/433/11.07.2024

conex cu nr. 459311/433/10.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 580136/1/11.07.2024 conex cu nr. 459273/1/10.05.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 369681/433/26.03.2024, Damian Răzvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal- Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11.

Documentația a fost întocmită de S.C. TAO ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarilor Damian Răzvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica pe o suprafață de 726 mp, cu reglementarea urbanistică a parcelei cu nr. cad. 342997.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 726 mp, este situat pe frontul estic al străzii Regina Maria, la nr. 11, delimitat de parcele cu fond construit în partea nord-vestică (nr. cad. 343362) și sud-vestică (nr. cad. 252430). Accesul la amplasament se realizează direct din strada Regina Maria.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în *UTR Uliu zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 534/2006, la data prezentă toate parcelele de pe frontul estic al străzii Regina Maria (de la nr. 1 la nr. 17) fiind construite, cu excepția parcelei ce face obiectul reglementării specifice a prezentului PUZ. Această parcelă a avut destinație rezidențială în baza PUZ-ului mai sus amintit. Totodată, pe frontul opus al străzii, construcțiile au fost edificate în baza PUZ aprobat prin H.C.L nr. 463/2014, studiu care a prevăzut atât dezvoltarea de locuințe, cât și zone verzi (scuaruri în ansambluri rezidențiale, inserate pe str. Regina Maria nr. 12) și zone de dotări (subzone mixte) . În consecință, pe parcela de la nr. 11, s-a apreciat că nu este necesară instituirea altor subzone (de genul spații verzi cu acces public sau servicii de interes public), ci funcțiune rezidențială – locuință cu regim redus de înălțime, similar cu reglementarea instituită prin PUZ-ul aprobat anterior PUG 2014. Pentru inițierea prezentului PUZ a fost emis Avizului de oportunitate nr. 78 din 23.05.2023.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 342997, în suprafață de 726 mp, în vederea construirii unei locuințe semicolective (două unități locative) cu regim redus de înălțime. Prin P.U.Z. nu se instituie vreun regim derogatoriu de la prevederile R.L.U. P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile de ocupare și utilizare a terenului.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice 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).

Reglementări urbanistice propuse prin PUZ:

U.T.R Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiune predominantă*: locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative pe parcelă, și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+R. 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.

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 21m;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează direct din strada Regina Maria. Pe parcelă se admit două accese auto și două accese pietonale;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: 4, două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Regina Maria, înscrisă în CF nr. 342969, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 73 din 27.02.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 731734/446/27.09.2023.

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

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 530 din 14.03.2023, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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 data de 13.05.2024, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11, a fost supus consultării publice din 13.05.2024 până în 27.05.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateră publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil locuință semicolectivă, str. Regina Maria nr. 11, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. Consilier Diana Mădălina Șoș

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

11.07.2024



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGH URBAŢE

Calea Moşilor 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-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Damian Răzvan-Ovidiu și alții, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 822695/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 73 din 27.02.2024

pentru

P.U.Z. Construire locuință semicolectivă cu regim redus de înălțime, str. Regina Maria nr. 11 generat de imobilul cu nr. cad. 342997

Inițiatori: Damian Răzvan Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta

Proiectant: S.C. Tao Arhitectură S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dascăl Florin

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: parcelă în suprafață de 726mp, situată pe frontul estic al străzii Regina Maria, la nr. 11, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică (nr. Cad. 343362) și sud-vestică (nr. Cad. 252430).

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

UTR ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

- *funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

- *regim de construire:* izolat, cuplat, înșiruite;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indici urbanistici:* P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament:* min.3 m - max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

- *retragere față de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

- *retragere față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;

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

Prin Planul urbanistic zonal se reglementează specific imobilul cu nr. Cad. 342997, în suprafață de 726 mp, în vederea construirii unei locuințe semicolective (două unități locative), cu regim redus de înălțime.

U.T.R Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

-funcțiune predominantă: locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative pe parcelă, și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+R. 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.

- indicii urbanistici: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- retragerea față de aliniament: 5 m;

- retragerea față de limitele laterale: minim 3m;

- retragerea față de limita posterioară: minim 21m;

- circulațiile și accesele: accesul se realizează direct din strada Regina Maria. Pe parcelă se admit două accese auto și două accese pietonale;

- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: 4, două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

- echiparea tehnico-edilitară: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice.

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

Suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Regina Maria, înscrisă în CF nr. 342997, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției.

Documentația P.U.Z. a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 18.12.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U. 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. 530 din 14.03.2023, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza Avizului de oportunitate nr.78 din 25.05.2023.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex., consilier Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/pe în poștă la data de _____



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

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Damian Răvan-Ovidiu, Damian Adriana-Maria, Buna Paul-Claudiu și Buna Nicoleta-Vasilica, cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 442361/433/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită în ședința operativă din 21.04.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 78 din 23.05.2023

pentru elaborarea:

P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Regina Maria nr. 11 generat de imobilul cu nr. cad. 342997, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat sunt parcelele de pe frontul estic a străzii Regina Maria, pe aliniamentul de la nr. 1 la nr. 17. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor, nr. Cad. 342969) și vecinătățile adiacente.

Urbanizarea zonei a început în baza studiului aprobat prin H.C.L nr. 534/2006, la data prezentă, toate parcelele de pe frontul estic al străzii (pe aliniamentul de la nr. 1 la 17) fiind construite, cu excepția parcelei cu nr. Cad.342997. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în PUZ ca elemente existente, ele nefăcând obiectul reglementării P.U.Z.

Pentru parcelele neconstruite, de la nr. 17 până la intersecția cu str. Romul Ladea a fost emis avizul de oportunitate nr.50/10.03.2022 pentru inițiere elaborare PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

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

— *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Pe o parcelă se admit maxim două unități locative (unități locative alipite, suprapuse sau două locuințe individuale în regim de construire izolat în cazul parcelelor cu suprafață mai mare de 700mp);

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T max= 35%; C.U.T max= 0.9;

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

— accesul auto la amplasament se realizează din str. Regina Maria;

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- realizarea circulațiilor propuse, precum și echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată, conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorilor/ inițiatorilor P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 530 din 14.03.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză sectorială cu dotările publice și de interes public existente în zonă, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic cu verificare Af, reambulare topografică);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului: în conformitate cu regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

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

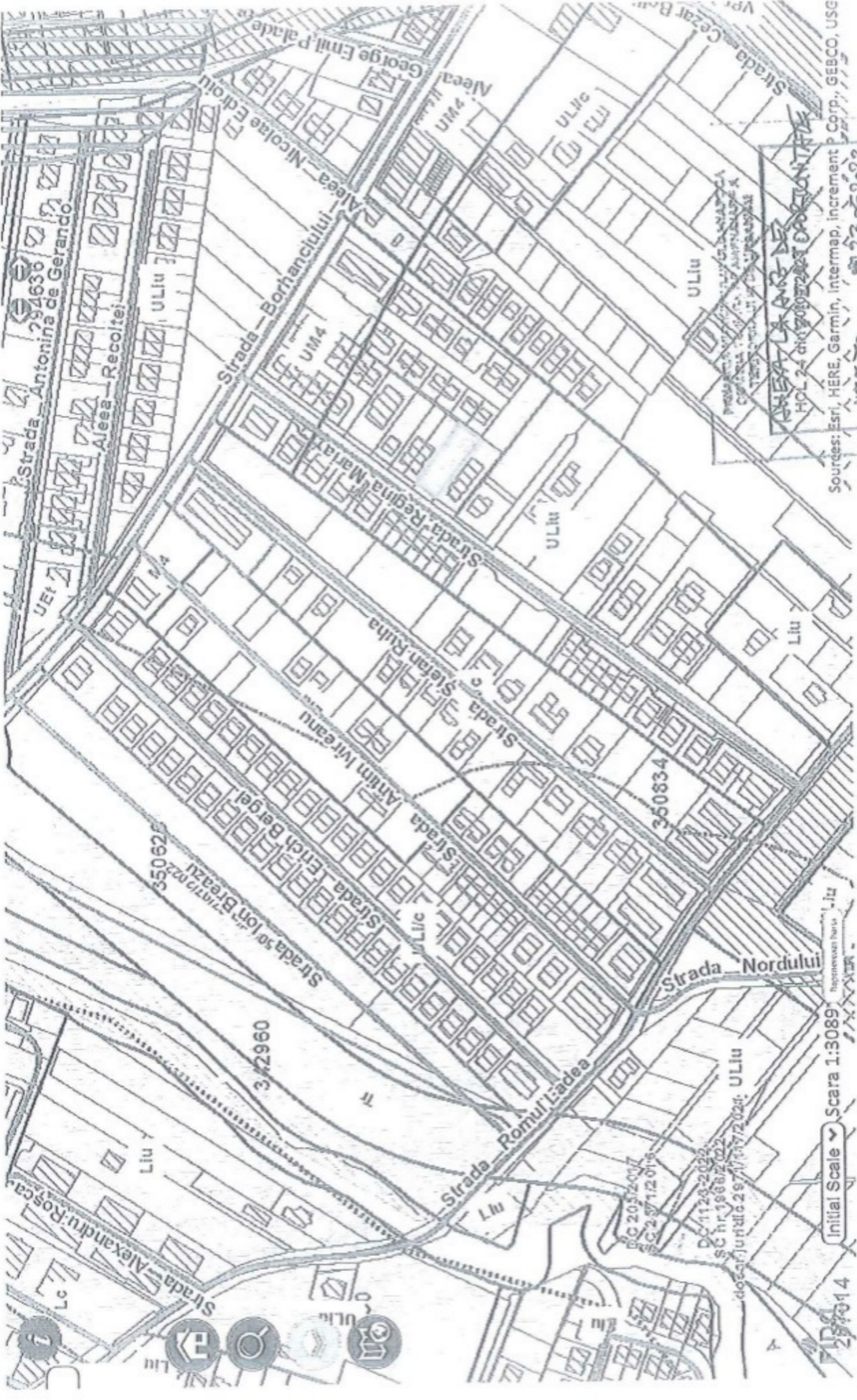
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 530 din 14.03.2023 emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

red.3ex, consilier Diana Mădălina Șos

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



PROIECT DE PLAN DE AMPLASAMENT
 CONSTRUCȚIA UNOR CLĂDIRI
 TERAPEUTICE DE TIP
 PSICHOLOGIC
 ALEA LA ANE DE
 HOL 2-4 din 20022021 DORJONTIA
 Aviz nr 48
 din 23.05.2023

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USG

Zona de referențat

P.U.Z. - Construire locuință semicolectivă cu regim redus de înălțime
str. Regina Maria nr. 11
Nr. 369681/26.03.2024
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : DAMIAN RĂZVAN OVIDIU, DAMIAN ADRIANA MARIA, BUNA PAUL CLAUDIU, BUNA NICOLETA VASILICA
- **Proiectant** : S.C. TAO ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 822695/10.10.2023

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire locuință semicolectivă cu regim redus de înălțime – str. Regina Maria nr. 11

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

- **Certificat de urbanism nr. 530/14.03.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 78/23.05.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 73/27.02.2024**

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.Z. nr. 822695/10.10.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 04.05.2023

În data de 20.10.2022 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării

propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative – str. Regina Maria nr. 11, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 18.12.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 10.10.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

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

Au fost notificați :

- Ilies Alpar și Ilies Ildiko – _____
- S.C. ADS & FRIENDS GROUP S.R.L. – str. Borhanciului nr. 56G
- S.C. PAVILEX S.R.L. - Pop Alexandru Marius – str. Tulcea nr. 26, ap. 28
- Zapca Florin Ciprian și Zapca Zamfira – _____

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale beneficiarului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.12.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Florin Dascăl.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

