

1-41 pag.

29/29.08.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 649063/1/22.08.2024 conex cu nr. 570858/1/5.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 649122/433/22.08.2024 conex cu nr. 571176/433/5.07.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică, beneficiari: Iancu Adrian și asociații, pentru o suprafață de teren de 14.926 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 267 din 21.12.2023 și Avizul Arhitectului Șef nr. 180 din 23.10.2023 și nr. 162 din 4.07.2024, 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. I. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică, beneficiari: Iancu Adrian și Raita Gheorghe-Daniel și Raita Ancuța, Chelaru Erzsebet-Hajnal, Toșa Ferencz-Rudolf, Elekes Janos-Gyorgy, Zaharia Marius Claudiu, Zaharia Monica-Aurelia, Crainic Gelu, Crainic Mirela-Rodica, GGC Imobiliare, Hossu Vasile-Alexandru, Roșian Darius-Ioan și Roșian Alina-Maria, Talpoș Adrian Ioan Alexandru, Moldovan Iacob-Marius, Moldovan Andreea-Ionela, Nicula Mircea-Vasile, Nicula Meda-Ioana pentru parcelele cu nr. cad. 277274, nr. cad. 329828, nr. cad. 334005, nr. cad. 329536, nr. cad. 297669 aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 14.926mp pe bază de structură parcelară, respectiv 20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobil destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (str. A și suprafață de teren necesară lărgirii străzii Povârnișului).

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

-*funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat sau cuplat;

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața minimă a parcelei construibile este de 360 mp pentru locuințe izolate și 300mp pentru locuințe cuplate. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale(unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite).

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

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

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*:

a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (cuplat), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m. Clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limita opusă de proprietate cu o distanță de min. 3 m. Clădirile dispuse în regim de construire izolat, vor fi retrase în mod obligatoriu de la ambele limite de proprietate, cu o distanță minimă de 3 m;

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

- *retragerea față de limitele posterioare*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 6 m. Prin excepție, pentru parcela 9 (planșa U03- Reglementări urbanistice- zonificare) retragerea va fi de minim 3m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada "A", propusă prin PUZ, cu ampriză de 9m, ce asigură legătura între str. Vasile Cârlova și str. Povârnișului. De regulă, pe o parcelă se va prevedea un singur acces auto și pietonal. Accesul auto va avea lățimea maximă de 6m, astfel încât să permită parcare în paralel a două autoturisme. 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) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturier: minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp.,

° pentru locuințe semicolective: minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

° pentru servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

° alte activități: necesarul se va calcula conform Anexei 2 din R.L.U. PUG

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

UTR - S_Is* Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

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

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: Hmax 15m, (1- 3S)+P+2E;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: cel puțin H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul (parcela aferentă subzonei S_Is* este una de colț);

- *circulațiile și accesele*: Accesul auto și pietonal pot fi realizat din str. A și/sau str. Vasile Cârlova. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei (garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol) , necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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 – scuaruri, grădini, parcuri 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 = 5%, CUT max= 0,1;

-înălțimea maximă admisă: Hcornișă – maxim 5m, regim de înălțime P;

-retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: minim 5m;

-circulațiile, accesele: accesul la subzona verde se realizează din strada Povârnișului.;

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

Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

- echiparea tehnico-edilitară: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu:

1) Suprafața de teren necesară regularizării străzii Povârnișului la ampriză de 9m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Strada Povârnișului (regularizată) va fi adusă la strat de uzură, de la intersecția cu str. Tăietura Turcului, pe lungimea tronsonului adiacent PUZ, cu realizarea semnalizării rutiere, în baza unui proiect autorizat;

2) Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu titlu de „drum”, echipată edilitar (inclusiv rețea pluvială și iluminat stradal) și realizată la strat de uzură (inclusiv semnalizare rutieră), în baza unui proiect autorizat. Strada „A” va avea acces public nelimitat;

Anterior recepției locuințelor:

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (proiect autorizat). Vor fi plantați cel puțin 8 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se constituie în Anexa 1 și Planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

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

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism, Direcția Patrimoniul Municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

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

S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte semicolective si individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

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

S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte semicolective si individuale, in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr. 1814/06.07.2022 (4649/05.II.2018) si avizul de oportunitate nr.293 / 23.04.2019 emise de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, inscris in CF cu

nr. cad.329536 (1620m)

nr. cad. 329828 (2000mp)

nr. cad. 297669 (2950mp)

nr. cad. 277274 (7512 mp)

nr. cad.334005 (844 mp)

avand suprafata totala de 14926mp.

Limite :

- la sud – in UTR Liu se afla -locuinte cuplate si individuale cu regim de inaltime P+M,
- la nord –se invecineaza cu UTR Lip – drum de acces si locuinte Insiruite si individuale cu regim de inaltime P+E+(M)
- pe laturile vest si est e marginita de cai de circulatie.

In prezent pe terenul care urmeaza sa fie reglementat nu se afla constructii.

Terenul supus reglementarii apartine:

ADRIAN IANCU

TALPOS ADRIAN IOAN ALEXANDRU

RAITA GHEORGHE-DANIEL

ROSIAN DARIUS-IOAN

HOSU VASILE-ALEXANDRU



ZAHARIA MARIUS CLAUDIU

ZAHARIA MONICA-AURELIA

CHELARU ERZSEBET

TOSA FERENCZ

ELEKES JANOS

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTR S_Is* - subzona cu destinatia de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

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

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

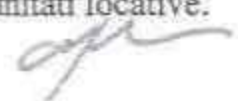
Regulament pentru UTR Liu* - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI propuse

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat(cuplat).

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative.



2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- (e) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile;

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu includa alimentatie publica;
- (b) sa se obtina acordul vecinilor.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate, mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada (exceptie parcela 9 – nu respecta);
- (d) suprafata va fi mai mare sau egala cu 300 mp pentru locuintele cuplate, mai mare sau egala cu 360 mp pentru locuintele izolate.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 3 m, Pentru parcelele de colt, retragera se va realiza fata de ambele aliniamente.

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

Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a)) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate,), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m.

Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita opusă de proprietate cu o distanță minimă de 3 m. Cladirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la ambele limite de proprietate cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Cladirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m (excepție - parcela 9 marcat pe planșa de reglementări care se retrage 3m)

(c) 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.

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

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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 6 m.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m, astfel încât să se poată parca în paralel două autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150 m de cea mai indepartata locuinta deservita.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuinte semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate): - doua locuri de parcare.

Alte activitati: - conform Anexei 2 din PUG


Necesar locuri de parcare – conform anexa 2 -Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1, (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter.).

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei (dupa: P118-99

Normativ de siguranta la foc a constructiilor). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii. 

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

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

II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

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

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limită sau în afara domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice disponibile.

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Apele pluviale vor fi evacuate in emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul poate fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. Maxim = 0,9

Regulament pentru UTR - S_Is* Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PROPUSE

Institutii si servicii publice sau de interes public – functiuni administrative, functiuni de cultura, functiuni de invatamint si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de cult.



2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.

Cladiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, camine, internate - ale institutiilor de invatamant / cercetare cu conditia ca proprietatea si administrarea sa apartina acestora.

Garaje / parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in parti / corpuri de cladiri, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

3. UTILIZARI INTERZISE

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.

Constructii provizorii de tip ghereta, toneta, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 15 m;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 360 mp.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament va fi de minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m. Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu 6 m.

Sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiilor mentionate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6 m.



8. CIRCULATII SI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelelor, in garaje colective subterane / supraterane sau in parcaje amenajate la sol. Stationarea in curtile cladirilor este admisa doar in cazul in care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu

Necesar locuri de parcare – conform anexa 2 -Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru cladirile comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 15 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 15 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+2E;

Conform Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 a regulamentului local de urbanism HCL 759 din 6 iulie 2018 - aferent PUG Cluj-Napoca.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si

inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dale de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(C.U.T.) C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi: **C.U.T. Maxim = 2.2**



Regulament pentru UTR - S_Va* Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PROPUSE

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- (c) mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- (e) constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica;
- (f) grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

Se conserva de regula actualele utilizari, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, in conformitate cu necesitatile actuale.

2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat. Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria activitatilor admise si sa fie compatibile cu spatiile / amenajarile / cladirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

3. UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva structura cadastrala rezultata din PUZ.

Este admisibila extinderea teritoriului zonelor verzi, caz in care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.D.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor conserva, de regula, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbracaminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente

superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa in vecinatatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulament de urbanism al PUG.

Subzona verde va deservi locuitorii din zona, nefiind necesar amenajarea locurilor de parcare pentru vizitatori.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru cladiri noi inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 9 m si respectiv (D) +P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiiri sau cladiri.

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

In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se conserva, de regula, actuala structura a spatiilor verzi, cea propusa in PUZ actual, a sistemului de alei si platforme. Interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice si peisagere, in contextul conservarii caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala a zonei verzi si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor/amenajarilor.

Se vor planta 10 copaci cu circumferinta trunchiului minim 35 cm masurata la 1m inaltime.

14. IMPREJMUIRI

Ca regula generala imprejmuirile spre spatiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrala a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de invecinare cu proprietati private pot fi de tip opac, cu inaltimea maxima de 2,20 m, de regula din zidarie de caramida aparenta sau tencuita.



POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5%

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

C.U.T. Maxim = 0,1

Intocmit



coordonator R.U.R. Arh. Michiu-Dinescu Mariana R.

arh. Katona Julia

h



Anexo 1 la Hotărârea nr. /2024 are un număr de 21 pagini



Ca urmare a cererii adresate de IANCU ADRIAN și asociații, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 790958 din 10.10.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 9.12.2022, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate
Nr. 253 din 21.12.2022

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare - str. Povârnișului latura estică**

generat de imobilele cu nr. cad. 297669, 329828, 334005, 277274, 329536 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, zona de studiu este U.T.R. ULiu/PUZ așa cum apare pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice Unități Teritoriale de Referință aferente P.U.G., delimitată la nord de U.T.R. Lip, la sud de U.T.R. Liu, de str. Vasile Cârlova la est și de str. Povârnișului la vest precum și accesul din str. Taietura Turcului la zona de dezvoltare propusă;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este U.T.R. ULiu/PUZ – Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu subzonă de instituții și servicii de interes public și subzonă de spații verzi cu acces public nelimitat ;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona de locuințe: P.O.T. Maxim = 35% , C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp,
- subzonă de instituții și servicii de interes public: P.O.T max =60%, C.U.T max=2,2 ADC/mp,
- subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat:
P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 ADC/mp

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (loc de joacă pentru copii);
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str Povârnișului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1814 din 06.07.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)

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

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

~~Documentația PUZ de urbanizare - str. Pavărnisului latura estică a fost inițiată în baza avizului de oportunitate nr. 293 din 23.04.2019, valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4649/2018. Pentru documentația PUZ s-a emis Avizul prealabil al Serviciului Siguranța Circulației nr. 709325/446/20.08.2022, în baza studiului de trafic întocmit.~~

În urma analizării documentației depuse sub nr. 790958 din 10.10.2022, se reemite avizul de oportunitate. Prezentul aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1814 din 06.07.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația PUZ 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.

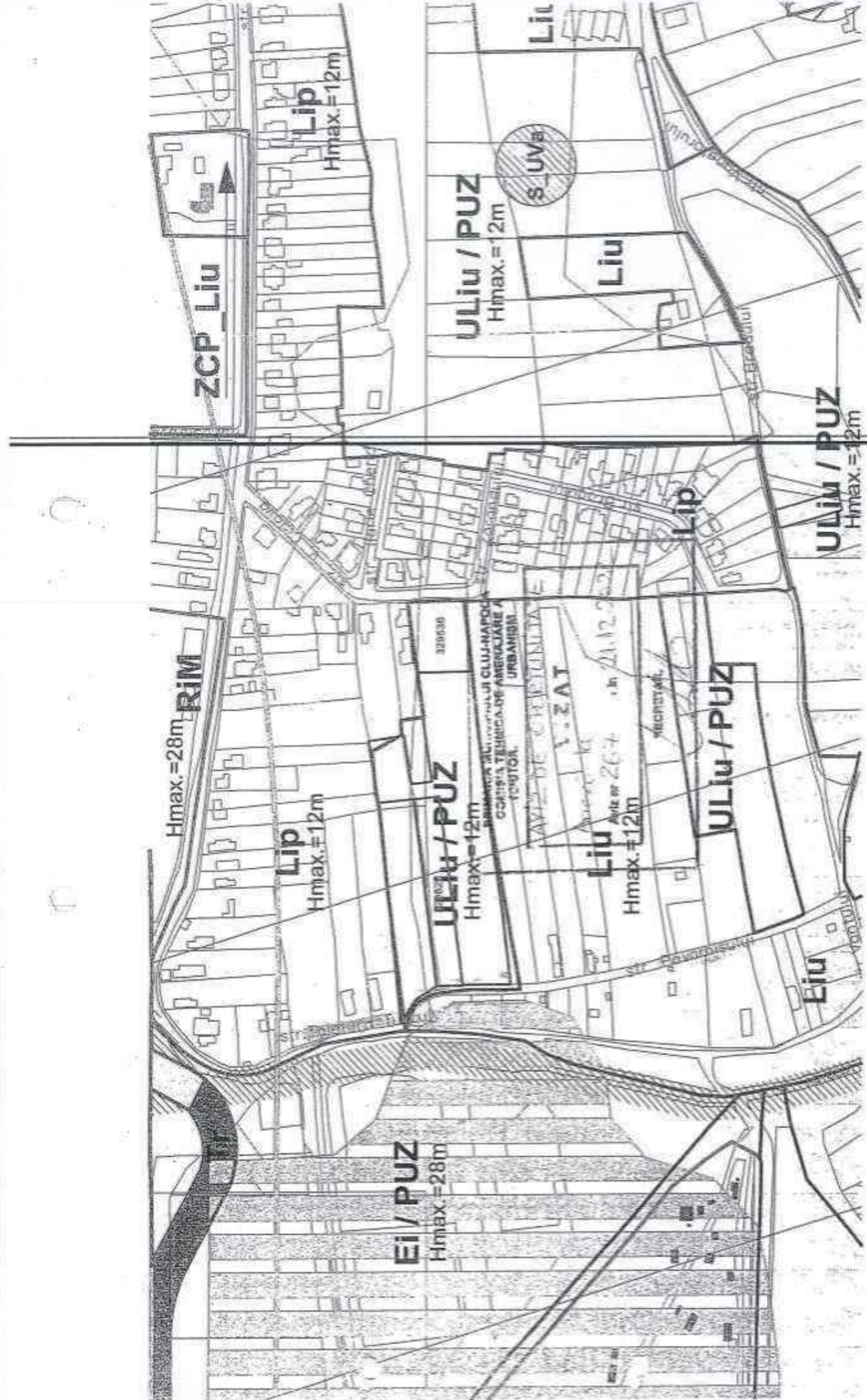
Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef birou, arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. 3ex, inspector ~~Adina Birjic~~

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6581/FEA din 22.12.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.12.2022



Hmax. = 28m
RIM

Lip
Hmax. = 12m

ULiu / PUZ
Hmax. = 12m

Liu
Hmax. = 12m

ULiu / PUZ

Eiu

Ei / PUZ
Hmax. = 28m

ULiu / PUZ
Hmax. = 2m

Liu

Liu

ULiu / PUZ
Hmax. = 12m

S_UVA



ZCP_Liu

Lip
Hmax. = 12m

320630

SECRETARIA
SECRETARAT

AVIZ DE ZONARE
SECRETARAT

AVIZ DE ZONARE

SECRETARAT

ZONĂ DE STUDIU



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. 162 din 4.01.2024

pentru modificarea Avizului Arhitectului Șef nr. 180 din 23.10.2023

Prezentul aviz modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 180 din 23.10.2023 emis pentru P.U.Z. - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică în sensul:

1. Se elimină condiția privind emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe ulterior demarării lucrărilor de execuție la pasajul rutier Tăietura Turcului, din cadrul proiectului de modernizare și electrificare a căii ferate Cluj-Episcopia Bihor.
2. Subzona verde propusă, UTR S_Va* va avea acces public nelimitat
3. Se modifică paragrafele referitoare la emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu:

- 1) Suprafața de teren necesară regularizării străzii Povârnișului la ampriză de 9m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Strada Povârnișului (regularizată) va fi adusă la strat de uzură, de la intersecția cu str. Tăietura Turcului, pe lungimea tronsonului adiacent PUZ, cu realizarea semnalizării rutiere, în baza unui proiect autorizat;
- 2) Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu titlu de „drum”, echipată edilitar (inclusiv rețea pluvială și iluminat stradal) și realizată la strat de uzură (inclusiv semnalizare rutieră), în baza unui proiect autorizat. Strada „A” va avea acces public nelimitat;

Anterior receptiei locuintelor:

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (proiect autorizat). Vor fi plantați cel puțin 8 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Nu se impune preluarea în Avizul Arhitectului Șef emis pentru PUZ a condiției din Aviz nr.269482/446 /2024 al Serviciului Siguranța Circulației cu privire la „lărgirea/regularizarea, amenajarea și asfaltarea străzii Vasile Cârlova - strada Zarandului la lățime minimă de 10m (din care 6m parte carosabilă), pe tronsonul adiacent PUZ” întrucât la data prezentă străzile Vasile Cârlova- strada Zarandului, pe tronsonul adiacent PUZ, sunt amenajate și asfaltate, având o ampriză de min.10m.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
DANIEL POP



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calcea Meșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 399 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Iancu Adrian și alții, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 80347/433/2023 și completările depuse sub nr. 493744/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 180 din 23.10.2023

pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică
generat de imobilele cu nr. cad. 329828, nr. cad. 277274, nr. cad. 334005, nr. cad. 329536, nr. cad. 297669,

Inițiatori: Iancu Adrian și alții

Proiectant: S.C. Plan Trade S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Michiu-Dinescu Mariana Rodica A.

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. este U.T.R. ULiu/PUZ așa cum apare pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice –zonificare aferentă P.U.G., delimitată la nord de U.T.R. Lip, la sud de U.T.R. Liu, de str. Vasile Cârlova la est și de str. Povârnișului la vest, precum și accesul la amplasament din str. Taietura Turcului.

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+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 14.926mp pe bază de structură parcelară, respectiv 20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobil destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (str. A și suprafață de teren necesară lărgirii străzii Povârnișului).

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

-*funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat sau cuplat;

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața minimă a parcelei construibile este de 360 mp pentru locuințe izolate și 300mp pentru locuințe cuplate. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale(unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite).

-*înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. 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.

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

- *retragerea față de aliniament:* minim 3 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:*

a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate(cuplat), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m. Clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limita opusă de proprietate cu o distanță de min. 3 m. Clădirile dispuse în regim de construire izolat, vor fi retrase în mod obligatoriu de la ambele limite de proprietate, cu o distanță minimă de 3 m;

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

- *retragerea față de limitele posterioare:* Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 6 m. Prin excepție, pentru parcela 9 (planșa U03- Reglementări urbanistice- zonificare) retragerea va fi de minim 3m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din strada "A", propusă prin PUZ, cu ampriză de 9m, ce asigură legătura între str. Vasile Cârlova și str. Povârnișului. De regulă, pe o parcelă se va prevedea un singur acces auto și pietonal. Accesul auto va avea lățimea maximă de 6m, astfel încât să permită parcare în paralel a două autoturisme. 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) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp.,

° pentru locuințe semicolective – minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

° pentru servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

° alte activități - necesajul se va calcula conform Anexei 2 din R.L.U. PUG

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

UTR - S_Is* Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

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

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: Hmax 15m, (1- 3S)+P+2E;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: cel puțin H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul (parcela aferentă subzonei S_Is* este una de colț);

- *circulațiile și accesele*: Accesul auto și pietonal pot fi realizat din str. A și/sau str. Vasile Cârlova. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei (garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol) , necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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.

- U.T.R. S_Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

- *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 = 5%, CUT max= 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 5m, regim de înălțime P;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Povârnișului;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Documentația P.U.Z. de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică (înregistrată sub nr. 80347/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 3.05.2023. În urma sesiunii C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 493744/433/2023, în ședința operativă din 17.05.2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Având în vedere traficul rutier intens de pe str. Tăietura Turcului, realizarea de noi imobile de locuit este condiționată de creșterea capacității de circulație în zonă, prin lucrări de infrastructură rutieră. Astfel, emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe va fi ulterioară demarării lucrărilor de execuție la pasajul rutier Tăietura Turcului, din cadrul proiectului de modernizare și electrificare a căii ferate Cluj-Episcopia Bihor.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe:

- 1) Suprafața de teren necesară regularizării străzii Povârnișului la ampriză de 9m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum”;
- 2) Strada Povârnișului (regularizată) va fi adusă la strat de uzură pe tronsonul adiacent PUZ (de la intersecția cu str. Tăietura Turcului până la imobilul cu nr. cad. 278336) ;
- 3) Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu titlu de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 6m) realizată la strat de uzură;

Anterior recepției locuințelor:

- 1) vor fi realizate trotuarele străzii „A”, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat;
- 2) Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (proiect autorizat). Vor fi plantați cel puțin 8 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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. 1814 din 06.07.2022, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza Avizului de oportunitate nr.267 din 21.12.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. insp. Adina Laura Birjac

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

P.U.Z. - de urbanizare – str. Povârnişului - latura estică

Nr. 933537/15.11.2023

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : IANCU ADRIAN și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 80347/07.02.2023

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 - de urbanizare – str. Povârnişului - latura estică

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

- **Certificat de urbanism nr. 1814/06.07.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 267/21.12.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 180/23.10.2023**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 80347/07.02.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 26.02.2019 și 16.02.2023

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

În data de 14.12.2020 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. de urbanizare – str. Povârnişului - latura estică, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 23.08.2021 și 03.05.2023

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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 22.10.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.08.2021 - ora 15 și 03.05.2023 - ora 9

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.08.2021 - ora 15 și 03.05.2023 - ora 9

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

Au fost notificați :

- Stoica Alexandru – str.
- Hosu Vasile Alexandru
- Hosu Alexandru – str. \
- Beldean Alexandru – et
- Nicula Liliana – str.
- Popa Aurel Mihai –
- Marinca Gheorghe Bogdan –
- Leahu Petru – str.
- Ambrus Laszlo – :
- Ungur Gavril – str.
- Banciu Horia – str.
- Simon Simona – s
- Pălăcean Aurel – :
- Fonoage Ciprian -
- Tăut Ioan – s
- Pop Silviu – :
- Nofan Jalal – str.
- Bolboacă Radu Lucian –
- Boldan Iuliana –
- dl. Kiss F. – s
- Babos Iulia –
- Gere Ildiko –
- S.C. Networking S.R.L. – str. Romulus Vuia nr. 213 B
- Gal Katalin –
- Demeny Elisabeta -

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 23.08.2021 și 03.05.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Katona Julia.
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



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 649063/1/22.08.2024
conex cu nr. 570858/1/5.07.2024

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică

Prin cererea nr. 933537/433/2023 și completările depuse sub nr. 939719/433/2023, nr. 1003490/433/2023 și nr. 382883/433/1.04.2024 Iancu Adrian și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. Uliu/PUZ delimitat la nord de U.T.R. Lip, la sud de U.T.R. Liu, de str. Vasile Cârlova la est și de str. Povârnișului la vest, așa cum apare și pe planșa de 3.2 Reglementări urbanistice – zonificare aferentă P.U.G., iar accesul la amplasament se poate realiza atât din str. Povârnișului cât și str. Vasile Cârlova.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 14.926mp (16461 mp din acte) pe bază de structură parcellară, respectiv 20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobil destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (str. A și suprafață de teren necesară lărgirii străzii Povârnișului).

Prin Planul Urbanistic Zonal 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 (conf. 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 - de urbanizare, strada Povârnișului – latura estică.

PRIMAR,
Emil Boc



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

Nr. 649122/433/22.08.2024

conex cu nr. 571176/433/5.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 649063/1/22.08.2024 conex cu nr. 570858/1/5.07.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, strada Povârnișului – latura estică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 933537/433/15.11.2023 și completările depuse sub nr. 939719/433/17.11.2023, nr. 1003490/433/20.12.2023 și nr. 382883/433/1.04.2024 Iancu Adrian și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal - de urbanizare, strada Povârnișului – latura estică.

Documentația a fost întocmită de S.C. Plan Trade S.R.L. la comanda beneficiarilor Iancu Adrian și Raita Gheorghe-Daniel și Raita Ancuța, Chelaru Erzsebet-Hajnal, Toșa Ferencz-Rudolf, Elekes Janos-Gyorgy, Zaharia Marius Claudiu, Zaharia Monica-Aurelia, Crainic Gelu, Crainic Mirela-Rodica, GGC Imobiliare, Hosu Vasile-Alexandru, Roșian Darius-Ioan și Roșian Alina-Maria, Talpoș Adrian Ioan Alexandru, Moldovan Iacob-Marius, Moldovan Andreea-Ionela, Nicula Mircea-Vasile, Nicula Meda-Ioana pentru o suprafață de teren de 14926 mp măsurată, respectiv 16461 mp din acte, aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 329828, nr. cad. 277274, nr. cad. 334005, nr. cad. 329536, nr. cad. 297669. Accesul la amplasament se realizează din strada Povârnișului, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1612 și str. Vasile Cârlova, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1794.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. ULiu/PUZ așa cum apare pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice –zonificare aferentă P.U.G., delimitat la nord de U.T.R. Lip, la sud de U.T.R. Liu, de str. Vasile Cârlova la est și de str. Povârnișului la vest.

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. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 267 din 21.12.2022 pentru inițiere PUZ.

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).

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 14.926mp (16461 mp din acte) pe bază de structură parcelară, respectiv 20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobil destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (str. A și suprafață de teren necesară lărgirii străzii Povârnișului).

Față de prevederile RLU PUG pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime, PUZ-ul stabilește reglementări specifice privind regimul de construire în raport cu suprafața parcelei, astfel, doar pe parcele mai mari de 500mp se admite construirea de imobile cu două unități locative. Cu privire la subzona de instituții și servicii, prin PUZ se stabilesc indici urbanistici reduși față de cei admiși prin PUG, în corelare cu cei admiși pentru locuințe și regimul de înălțime, iar pentru subzona verde se detaliază modul de organizare pe parcelă, pentru a nu fi necesare studii de urbanism ulterioare.

Prevederi RLU PUZ propuse:

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 14.926mp (16461 mp din acte), pe bază de structură parcelară, respectiv 20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobil destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (str. A și suprafață de teren necesară lărgirii străzii Povârnișului).

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

-*funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat sau cuplat;

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața minimă a parcelei construibile este de 360 mp pentru locuințe izolate și 300mp pentru locuințe cuplate. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale(unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite).

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

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

- *retragerea față de aliniament:* minim 3 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:*

a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate(cuplat), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m. Clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limita opusă de proprietate cu o distanță de min. 3 m. Clădirile dispuse în regim de construire izolat, vor fi retrase în mod obligatoriu de la ambele limite de proprietate, cu o distanță minimă de 3 m;

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

- *retragerea față de limitele posterioare:* Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 6 m. Prin excepție, pentru parcela 9 (planșa U03- Reglementări urbanistice- zonificare) retragerea va fi de minim 3m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din strada "A", propusă prin PUZ, cu ampriză de 9m, ce asigură legătura între str. Vasile Cârlova și str. Povârnișului. De regulă, pe o parcelă se va prevedea un singur acces auto și pietonal. Accesul auto va avea lățimea maximă de 6m, astfel încât să permită parcare în paralel a două autoturisme. 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) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp pentru locuințe semicolective– minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

° pentru servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

° alte activități - necesarul se va calcula conform Anexei 2 din R.L.U. PUG

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri. 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 împrejuriri) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

UTR - S_Is* Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare cu alt caracter

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni administrative, cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială, de cult.
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* $H_{max} 15m, (1-3S)+P+2E$;
- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,2;
- *retragerea față de aliniament:* minim 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale:* cel puțin H/2, dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* nu e cazul (parcele aferente subzonei S_Is* este una de colț);
- *circulațiile și accesele:* Accesul auto și pietonal pot fi realizat din str. A și/sau str. Vasile Cârlova. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei (garaje colective subterane/supraterane sau parcaje amenajate la sol), necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare;
- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament 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_Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri 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 peisajere;
- *indicatori urbanistici - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;*
- *înălțimea maximă admisă:* Hcornișă – maxim 5m, regim de înălțime P;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* minim 5m;
- *circulațiile, accesele:* accesul la subzona verde se realizează din strada Povârnișului.;
- *staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;
- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu:

- 1) Suprafața de teren necesară regularizării străzii Povârnișului la ampriză de 9m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Strada Povârnișului (regularizată) va fi adusă la strat de uzură, de la intersecția cu str. Tăietura Turcului, pe lungimea tronsonul adiacent PUZ, cu realizarea semnalizării rutiere, în baza unui proiect autorizat;
- 2) Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu titlu de „drum”, echipată edilitar (inclusiv rețea pluvială și iluminat stradal) și realizată la strat de uzură (inclusiv semnalizare rutieră), în baza unui proiect autorizat. Strada „A” va avea acces public nelimitat;

Anterior recepției locuințelor:

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (proiect autorizat). Vor fi plantați cel puțin 8 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Nu se impune preluarea în Avizul Arhitectului Șef emis pentru PUZ a condiției din Aviz nr. 269482/446 /2024 al Serviciului Siguranța Circulației cu privire la „lărgirea/regularizarea, amenajarea și asfaltarea străzii Vasile Cârlova - strada Zarandului la lățime minimă de 10m (din care 6m parte carosabilă), pe tronsonul adiacent PUZ” întrucât la data prezentă străzile Vasile Cârlova- strada Zarandului, pe tronsonul adiacent PUZ, sunt amenajate și asfaltate, având o ampriză de min.10m.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 180 din 23.10.2023 și nr. 162 din 4.07.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se constituie în Anexa 1 și Planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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. 1814 din 06.07.2022 (cu termen de valabilitate până în 6.07.2024), în conformitate cu prevederile art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001.

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

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

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 5.07.2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului - latura estică, a fost supus consultării publice din 5.07.2024 până în 19.07.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbaterie publică a acestuia.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului - latura estică, 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. lex., Adina Birjaci

Direcția Juridică,

Director executiv, Alina Rus

22.08.2024.