

137/29.08.2018.

1-9 p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
str. Mureșului nr. 53

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – str. Mureșului nr. 53 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul 344845 din 6.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – str. Mureșului nr. 53, beneficiari: Căpușan Violeta, Bodea Felix și Bodea Simona;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 740 din 22.08.2016 și Avizul Arhitectului Șef nr. 662 din 17.07.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "e", 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare str. Mureșului nr. 53, beneficiari: Căpușan Violeta, Bodea Felix și Bodea Simona, întocmit în scopul stabilirii de reglementări urbanistice, după cum urmează:

UTR Le*- Zonă de locuințe colective și dotările aferente

-*funcțiunea predominantă:* Zonă de locuințe colective cu dotări comerciale la parter;

-*regim de construire:* izolat;

-*înălțimea maximă admisă:* S+P+4E;

-*indicii urbanistici:* pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: P.O.Tmax= 40%, C.U.T maxim=1,4; pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului);

-*retragerea min. față de aliniament:* 4,8 m;

-*retragerea min. față de limitele laterale:* 9 m;

-*retragere min. față de limita posterioară:* 10 m;

-*circulații, accese:* din strada Mureșului;

-*staționarea autovehiculelor:* preponderent la subsol, în spații special amenajate și la sol.

-*echipare tehnico-edilitară:* completă pe strada Mureșului;

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

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan-Ștefan Târcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Ne din 29 august 2018
(Hotărârea a fost adoptată cu ... voturi)

Nr. 344845 din 6.08.2018

Emil Boc

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
str. Mureșului nr. 53

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj -Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată* Planul Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Mureșului nr. 53, întocmit în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice aferente funcțiunilor propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L, la comanda beneficiarilor Căpușan Violeta, Bodea Felix și Bodea Simona. Terenul studiat în suprafață de 1418 mp este încadrat conform P.U.G. în U.T.R. ULc - *Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente* fiind delimitat de strada Mureșului la est și de zonă verde (Va) în partea nordică, vestică și sudică.

Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este încadrată conform Planului Urbanistic General în U.T.R ULc - *Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente*, caracterul propus fiind de zonă cu funcțiune rezidențială - ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Zona este delimitată de str. Mureșului în partea de vest și de zona verde (U.T.R. Va - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat) în partea de nord, est și sud.

Imobilul de locuințe și dotări comerciale la parter propus se înscrie în caracterul existent al zonei, pe str. Mureșului fiind edificate blocuri cu 4 etaje specifice ansamblurilor de locuințe colective edificate înainte de 1990. Prin P.U.Z. și prin clădirea propusă se încheagă din punct de vedere urbanistic zona. Caracteristicile U.T.R. Va din imediata apropiere vor fi preluate în amenajarea spațiului exterior clădirii, continuitatea spațiului verde fiind accentuată de faptul că proprietatea nu va fi împrejmuțată.

Accesul se face din str. Mureșului pe care există rețele edilitare complete. Terenul studiat nu se va împrejmuț, fâșia de teren care trebuie alocată trotuarului se va amenaja pe cheltuiala investitorului.

Documentația are la bază Avizul de Oportunitate 740 din 22.08.2016 și Avizul Arhitectului Șef nr. 662 din 17.07.2018.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR Lc*- Zonă de locuințe colective și dotările aferente

-*funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe colective cu dotări comerciale la parter.

-*regim de construire*: izolat

-*înălțimea maximă admisă*: S+P+4E;

-*indicii urbanistici*:

 pentru imobilele de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: P.O.Tmax= 40%, C.U.T maxim= 1,4;

 pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului);

-*retragerea min. față de aliniament*: 4,8 m;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: 9 m;

-*retragere min. față de limita posterioară*: 10 m;

-*circulații, accese*: din strada Mureșului;

-*staționarea autovehiculelor*: preponderent la subsol, în spații special amenajate și la sol.

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Mureșului.

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

Ținând cont de natura investițiilor propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani.

La faza D.T.A.C vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Ținând cont de natura investițiilor propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea viabilă a zonei propusă prin PUG 2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Muresan



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 20. AUG. 2018

Semnătura:



Redactat, lex,
consilier arh Adriana Șamșudcan



ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
ARHITECT-ȘEF
Cluj Napoca, Calea Motilor nr.3, tel 0264-336 216



Ca urmare a cererii adresate de CĂPUȘAN VIOLETA cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 123569/433 din 7.03.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

Nr. 662 AVIZ din 17.07.2018

pentru P.U.Z. de urbanizare - str. Mureșului, nr. 53

generat de imobilul cu nr. Cad. 299551, 310728

Inițiator: CĂPUȘAN VIOLETA

Proiectant: S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RLR: arh. Mirela Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : teren în suprafață de 1418 mp situat pe frontul estic al străzii Mureșului, delimitat de zonă verde în partea nordică, estică și sudică.

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

- *UTR ULC – Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente*

- *funcțiune predominantă / regim de construire:* zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Clădirile vor se vor insera într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

(d) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

- *indici urbanistici :* POT maxim = 40% (pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea). Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului); POT maxim = 35% (pentru imobilele de locuit).

CUT maxim = 1,4 (pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea). CUT maxim = 1,2 (pentru imobilele de locuit)

- *retragere min. față de aliniament :*

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. PUZ de urbanizare va stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte

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

(c) În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m

(d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare :* clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front înclis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 1,5 m. În ambeta

4

situații. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

- U.T.R – L_c^* Zonă de locuințe colective și dotările aferente
- funcțiunea predominantă: Zonă de locuințe colective cu dotări comerciale la parter.
- regim de construire: izolat
- înălțimea maximă admisă: S+P+4E;
- indicii urbanistici:
 - pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: P.O.Tmax= 40%, C.U.T maxim= 1,4
 - pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)
- retragerea min. față de aliniament: 4,8 m
- retragerea min. față de limitele laterale: 9 m;
- retragere min. față de limitele posterioară 10 m;
- circulații, accese: din strada Mureșului;
- staționarea autovehiculelor: preponderent la subsol, în spații special amenajate și la sol.
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Mureșului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2018, s-a emis avizul favorabil pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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 construcție (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.2858 din 12.07.2018, emis în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 3906 din 18.07.2016.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3 ex.
Cons. arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2777540 din 17.07.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.Z. de urbanizare
str. Mureșului nr. 53
Nr. 344845/18.07.2018
(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. 63 (Simona Cipeigan)
- 1. **Inițiator** : CĂPUȘAN VIOLETA
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 123569/07.03.2018

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 – P.U.Z. de urbanizare – str. Mureșului nr. 53

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

- **Certificat de urbanism nr. 2858/12.07.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 740/22.08.2016**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 662/17.07.2018**

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 propunerca solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 123569/07.03.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.03.2018

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

- Foto cu panourile amplasate pe teren
- Memoriu nontehnic
- Aviz de Oportunitate nr. 662/17.07.2018

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 14.06.2018.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTAIU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 02.03.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.06.2018, 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 afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 14.06.2018 ora 9.

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

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

Au fost notificați :

- **DIRECȚIA PATRIMONIUL, MUNICIPIUL ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 14.06.2018, ora 9.

La dezbateră din 14.06.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali : Daniel Nistor. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mirela Petrina.

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



Director executiv ,

Corina Ciuban



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

