

1-16P

5/10.01.2020

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion

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

Examinand proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 668693/1/30.12.2019 conex cu nr. 570217/1/5.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 668887/30.12.2019 conex cu nr. 571439/6.11.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion, beneficiară: Fazakas Zsuzsanna;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 229 din 16.03.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 845 din 30.08.2019, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art.56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion, beneficiară: Fazakas Zsuzsanna, după cum urmează:

U.T.R – Liu* – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative. Pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.;

-*regimul de construire*: izolat sau cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerca ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice„. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale și minim 2m pentru lotul 7. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-*retragerea min. față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.;

-*circulațiile, accesele*: din strada Gheorghe Sion și din stradă de interes local. Pe o parcelă se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2,5 m;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Gheorghe Sion.
- U.T.R – S_{Is}* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public**
- funcțiunea admisă: cabinete medicale și învățământ tip afterschool;
- regimul de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ;
- indicii urbanistici: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9
- retragerea min. față de aliniament: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,,. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcarca în față a unui autoturism;
- retragerea min. față de limitele laterale: clădirile se va retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- retragerea min. față de limita posterioară: clădirea și garajul se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;
- circulațiile, accesele: din strada Gheorghe Sion pe stradă de interes local. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto cu lățimea maximă de 3m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Gheorghe Sion.

U.T.R. S_{Va} - Subzona spații verzi - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- funcțiunea predominantă: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
- indicii urbanistici: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

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

Strada A propusă prin P.U.Z. va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada A.

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 Tarcea

Contrascmncază:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion

Prin cererea nr. 492611/433/2019 Fazakas Zsuzsanna solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 8059 mp, este situat pe frontul nordic al străzii Gheorghe Sion, delimitat de U.T.R. Liu în partea estică, de parcele cu fond construit în partea vestică și limita intravilanului la nord.

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Dâmbul Rotund, caracterizată prin funcțiune rezidențială de densitate mică. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în U.T.R. A1 - zona activităților agro-industriale și parțial în extravilan iar conform P.U.G. 2014 în U.T.R. U.Liu - zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică. Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc reglementări specifice în concordanță cu prevederile P.U.G., fără derogări de la Regulamentul Local de urbanism.

Infrastructura existentă prezintă condiții bune de acces. Strada Gheorghe Sion este un drum public, cu infrastructura completă, realizat la strat de uzură. Drumul a fost autorizat cu A. C. nr. 772/2016. profilul transversal al acestuia este de 10m și va fi pastrat. Accesul la zona reglementată se realizează direct din strada Gheorghe Sion și pe aleca interioară reglementată prin P.U.Z. la profil de 9m. Rețeaua stradală existentă poate prelua dezvoltarea propusă prin P.U.Z., care e de dimensiuni redusă. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electrică și telefonie.

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificat sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate). Prin P.U.Z. se propun parcele generoase, cu front la strada de min. 20 m și suprafețe peste 450mp cu acces direct din strada Gheorghe Sion și din aleca de interes local ce se desprinde din str. Gheorghe Sion.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea zonei prin construirea de locuințe individuale și familiale, cabinete medicale și învățământ tip afterschool și spațiu verde cu acces public nelimitat. Din punct de vedere a configurării spațial volumetrică, regimul de înălțime pentru U.T.R. Liu* și pentru U.T.R. S_Is* este de trei nivele supraterane.

Strada A propusă prin P.U.Z. va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada A.

Prin P.U.Z. se stabilește parcelarea și 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 (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion.

PRIMAR,
EMIL BOG



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 668693/1/30.12.2019 conex cu nr. 570217/1/5.11.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 492611/433/2019, Fazakas Zsuzsanna solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion.

Documentația a fost întocmită de S.C. CSC Construction S.R.L. la comanda proprietarei Fazakas Zsuzsanna, pentru o suprafață de teren de 8059 mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR Uliu / PUZ - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de viabilizarea zonei prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 229 din 16.03.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin parcelarea și construirea de locuințe individuale și familiale, cabinete medicale și învățământ tip afterschool și spațiu verde cu acces public nelimitat.

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

U.T.R – Liu* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative. Pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.;

-regim de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ;

-indicii urbanistici: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-retragerea min. față de aliniament: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,,. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-retragerea min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale și minim 2m pentru lotul 7. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-retragere min. față de limita posterioară: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-circulații, accese: din strada Gheorghe Sion și din stradă de interes local. Pe o parcelă se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2.5 m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Gheorghe Sion.

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

-funcțiunea admisă: cabinete medicale și învățământ tip afterschool;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ;

-indicii urbanistici: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-retragerea min. față de aliniament: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,,. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-retragerea min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-retragere min. față de limita posterioară: clădirea și garajul se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-circulații, accese: din strada Gheorghe Sion pe stradă de interes local. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto cu lățimea maximă de 3m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Gheorghe Sion.

U.T.R. S_Va - Subzona spații verzi - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-funcțiunea predominantă: spații verzi: plantații înalte medii și joase.

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-indici urbanistici: P.O.T max. – 5%, C.U.T max. = 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Strada A propusă prin P.U.Z. va fi realizată la strat de uzură anterior cmitcrii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada A.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 845 din 30.08.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 2982 /10.07.2019 , precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

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

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

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 14.10.2019, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea P.U.Z pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion, a fost supus consultării publice 30 de zile lucrătoare, din 14.10.2019 pana în 28.12.2019. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

/ Director executiv Alina Rus

A. Rus 30.12.2019

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr 668538/101/30.12.2019

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – str. Praga, latura vestică s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 14 noiembrie - 28 decembrie.

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 14 noiembrie 2019, fiind menținut pe site până la data prezentei.

Intocmit
Călin Cioban



Șef birou,
Iulia Persa





Ca urmare a cererii adresate de Fazakas Zsuzsanna cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 365931/2019, 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. *8ht* AVIZ din *30 08 2019*

pentru: **P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion**

generat de imobilele cu nr. cad. 270453, 270430, 268327, 270359, 270422, 270423, 270431, 270432, 270433, 270435, 270436, 270450

Inițiator: Fazakas Zsuzsanna

Proiectant: S.C. CSC Construction S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vass Csilla

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 8059 mp situat pe frontul nordic al străzii Gheorghe Sion, delimitat de U.T.R Liu în partea estică, de parcele cu fond construit în partea vestică și limita intravilanului la nord.

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

- **UTR Uliu / PUZ** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban;

- **funcțiune predominantă:** Locuințe individuale (unifamiliale) de diverse tipuri cu o structură urbană coerentă;

- **regim de construire:** izolat, cuplat, înșiruit.

- **înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 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 :** POZ maxim = 35%, CUT maxim = 0,9

- **retragere min. față de aliniament :** Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- **retragere min. față de limitele laterale și posterioară :** (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. 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; (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la acestea / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m; (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitelor posterioare de proprietate; (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m; (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- **circulații, accese:** accesul auto se realizează din str. Gheorghe Sion;

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

- **achipare tehnico-edilitară:** prezentă la str. Gheorghe Sion și propusă spre extindere pe strada nouă.

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

U.T.R – Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative. Pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.;

-*regim de construire*: izolat sau cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ;

-*indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,,. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale și minim 2m pentru lotul 7. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-*retragere min. față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-*circulații, accese*: din strada Gheorghe Sion și din stradă de interes local. Pe o parcelă se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2.5 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Gheorghe Sion.

U.T.R – S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public*

-*funcțiunea admisă*: cabinete medicale și învățământ tip afterschool;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ;

-*indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,,. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-*retragere min. față de limita posterioară*: clădirea și garajul se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-*circulații, accese*: din strada Gheorghe Sion pe stradă de interes local. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto cu lățimea maximă de 3m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Gheorghe Sion.

UTR – S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 1181 din 7.01.2019 valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 2113 din 24.04.2017. În urma ședinței operative a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.07.2019 se reavizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 2982 din 10.07.2019 emis în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de Urbanism cu nr. 2113 din 24.04.2017.

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

Strada A propusă prin P.U.Z. va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada A.

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 2982 din 10.07.2019 emis în aceleași condiții ca și cel cu nr. 2113 din 24.04.2017.

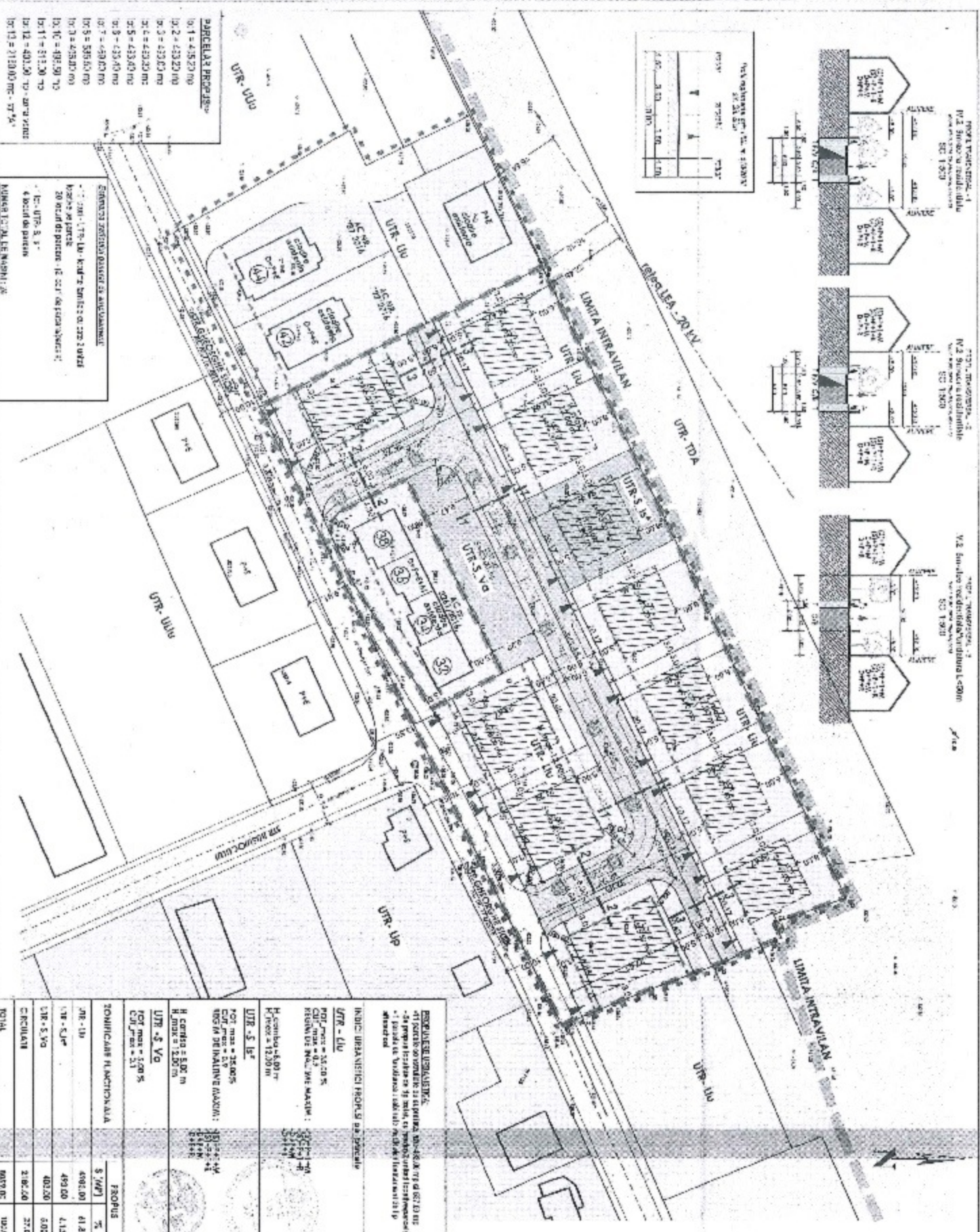
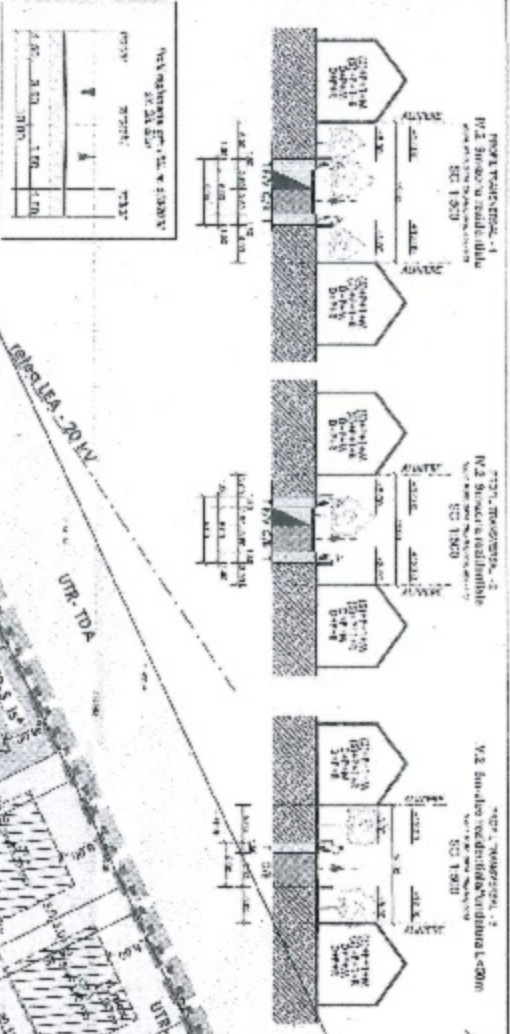
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pău

Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Muresan

Red.3 ex.
Cons. arh. Adriana Borza

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



PARCELA 3 PRIZIBO

01 = 435.21 m²
 02 = 433.21 m²
 03 = 433.21 m²
 04 = 433.21 m²
 05 = 433.21 m²
 06 = 433.21 m²
 07 = 433.21 m²
 08 = 433.21 m²
 09 = 433.21 m²
 10 = 433.21 m²
 11 = 433.21 m²
 12 = 433.21 m²
 13 = 433.21 m²

- DESCRIEREA ZONELOR DE REGULAMENTARE:**
- 1.1. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 10 etaje.
 - 1.2. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 12 etaje.
 - 1.3. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 14 etaje.
 - 1.4. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 16 etaje.
 - 1.5. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 18 etaje.
 - 1.6. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 20 etaje.
 - 1.7. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 22 etaje.
 - 1.8. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 24 etaje.
 - 1.9. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 26 etaje.
 - 1.10. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 28 etaje.
 - 1.11. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 30 etaje.
 - 1.12. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 32 etaje.
 - 1.13. Zonă de rezidențialitate cu înălțime maximă de 34 etaje.

REZOLUȚIA CONSILIULUI LOCAL DE ÎNCADRARE:

20.04.2015 nr. 12/2015
 4. local de presă

INDICII URBANISTICI PROPUȘI SAU PERMISUȘI

UR-100
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-105
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-110
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-115
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-120
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-125
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-130
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-135
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-140
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-145
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-150
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

PUZ
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1/500

LEGENDA

- Linie roșie
- Linie albastră
- Linie verde
- Linie galbenă
- Linie maro
- Linie gri
- Linie neagră

PROPOZIȚII

UR-100
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-105
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-110
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-115
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-120
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-125
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-130
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-135
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-140
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-145
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-150
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

PROPOZIȚII

UR-100
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-105
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-110
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-115
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-120
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-125
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

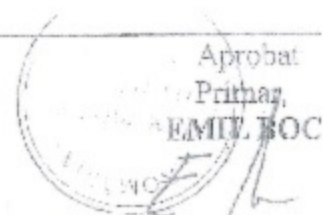
UR-130
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-135
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-140
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-145
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%

UR-150
 P.1 - 100%
 P.2 - 100%
 P.3 - 100%
 P.4 - 100%



Ca urmare a cererii adresate de Fazaköz Zsuzanna cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 301328/2017, completat depuse sub nr. 545368/2017 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 12.01.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 329 din 16.03.2018

pentru elaborarea

P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială – strada Gheorghe Sion

generat de imobilele cu nr. cad. 270453, 270430, 268327, 270359, 270422, 270423, 270431, 270432, 270433, 270435, 270436, 270450 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform planșei de reglementări urbanistice, teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință UTR ULiu, delimitată de:

- limita intravilanului în partea de nord
- str. Gheorghe Sion în partea de sud
- U.T.R Liu în partea de est
- U.T.R ULiu în partea de sud

Se va studia întreg U.T.R-ul pentru asigurarea coerenței dezvoltării urbanistice, cu preluarea clădirilor autorizate și parcelele aferente acestora cu reglementarea zonei rămase neconstruite.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele scrvitui

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULiu zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primarului din R.L.U aferent ULiu cu subzonele de instituții și servicii de interes public și subzona de spațiu verde.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- pentru zona de locuințe - POT max= 35%, CUT max= 0,9
- pentru subzona verde - POTmax= 5%, CUTmax= 0,1
- pentru subzona de instituții - POTmax= 35%, CUTmax= 0,9

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii.
- se va evidenția modul de asigurare al serviciilor pentru zona rezidențială.
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Colinei
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea odilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- toate investițiile vor fi suportate de beneficiari.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

-conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2113 din 27.04.2017

-studii de fundamentare:

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, rcambulare 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.I. nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2113 din 27.04.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Lăgia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii Urbane
Arh. Andreea Mureșan

Rcd., 3cx., inspector Adina Hîrjac

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2770914 din 21.03.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.04.2018

P.U.Z. - Dezvoltare zonă rezidențială – str. Gheorghe Sion
Nr. 492611/26.09.2019
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentază 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)
- Inițiator : FAZAKAS ZSUZSANNA
- Proiectant : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 381978/10.08.2018

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. - Dezvoltare zonă rezidențială – str. Gheorghe Sion

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

- Certificat de urbanism nr. 2982/10.07.2019
- Aviz de oportunitate nr. 229/16.03.2018
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 845/30.08.2019

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. 381978/10.08.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.07.2017

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 02.11.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 05.03.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 02.11.2018, ora 12.

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 02.11.2018, ora 12.

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 :

- Runcan Titus Dragoș -
- Varga Petru -
- Chelaru Ion -
- Gavriș Ionuț -
- Simu Mihai Eugen și Simu Meda Ramona -

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului 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 02.11.2018, ora 12.

La dezbateră din 02.11.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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

