

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare și parcelare
str. Mihai Românu - nord

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare și parcelare str. Mihai Românu - nord - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 599.890/7.12.2020, conex cu nr. 484386/1/5.09.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 600045/7.12.2020, conex cu nr. 484473/5.10.2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare și parcelare – str. Mihai Românu - nord, beneficiari: SĂLĂJAN LIVIU, SĂLĂJAN MARIA VIOLETA, DAMȘA SAMOILĂ, SILVĂȘAN MIHAI-VLAD, SILVĂȘAN CATINCA-IOANA, GAVRILIU ALIN MIHAI, GAVRILIU MARIANA, JUCAN DUMITRU MIRCEA, JUCAN ANA CRISTINA, POP DIANA, POP FLORIN, POP ELENA, POP SEPTIMIU, BUDA LIVIU, BUDA MARIA, IONUȚAȘ DAN CLAUDIU, IONUȚAȘ MIHAELA DANA pentru o suprafață de teren de 15271 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 116 din 13.05.2020, Avizul de oportunitate nr. 408 din 11.05.2018, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. –

Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare și parcelare – str. Mihai Românu - nord, beneficiari: SĂLĂJAN LIVIU, SĂLĂJAN MARIA VIOLETA, DAMȘA SAMOILĂ, SILVĂȘAN MIHAI-VLAD, SILVĂȘAN CATINCA-IOANA, GAVRILIU ALIN MIHAI, GAVRILIU MARIANA, JUCAN DUMITRU MIRCEA, JUCAN ANA CRISTINA, POP DIANA, POP FLORIN, POP ELENA, POP SEPTIMIU, BUDA LIVIU, BUDA MARIA, IONUȚAȘ DAN CLAUDIU, IONUȚAȘ MIHAELA DANA, pe parcelele cu nr. cad. 300966, 313469, 313470, 254159, 313146, 301892, 301891, nr. Topo. 13155/5/7, 13155/6/7, în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe familiale sau cu maxim două unități locative;

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

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața cca. 340 mp pentru locuințe cuplate, min. 360 mp pentru izolate;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterrane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+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;

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

- *retragerea față de aliniament:* între 3 și 5 m, min. 3 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale:* min. 3 m și cuplate, pe limită; garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare:* înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele:* din strada Mihai Românu, regularizată la ampriză de 16 m și din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m (str. A) și 6 m (str. B); pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea autovehiculelor:* va fi organizată în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare

calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

- *funcțiunea predominantă*: activități medicale, recuperare medicală, stomatologie, medicină de familie;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: H cornișă = max. 16 m, H max.=20 m; (1-3S)+P+3E+R;

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

- *retragerea față de aliniament* : min. 5 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: H clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Mihai Românu și strada A propusă prin P.U.Z.;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

U.T.R S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiunea 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;

- *indicatorii urbanistici*: P.O.T. max.= 5%, C.U.T. max. = 0,1;

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

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

Acestea vor fi organizate/reglementate ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice.

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

Străzile cu profil de 9 m,(str. A) și cu profil 6 m,(str. B), propuse prin P.U.Z., vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din accastea. Străzile reglementate prin P.U.Z. vor avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Mihai Românu va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior emiterii autorizației de construire pentru parcelele cu acces direct din strada Mihai Românu, iar până la recepția construcțiilor propuse (pe parcelele cu acces direct din strada Mihai Românu), va fi adusă la strat de uzură și va fi realizată o alveolă de transport în comun.

Suprafața de teren reglementată ca spațiu verde cu acces public nelimitat va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, după amenajarea acesteia, în baza unui proiect de specialitate.

Recepția construcțiilor de pe parcelele cu acces direct din strada A propusă prin P.U.Z. va fi realizată ulterior transferului în proprietate publică a spațiului verde amenajat, cu acces public.

Planșa 217/PUZ/A/D/003a Reglementări Urbanistice Zonificare se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexele care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

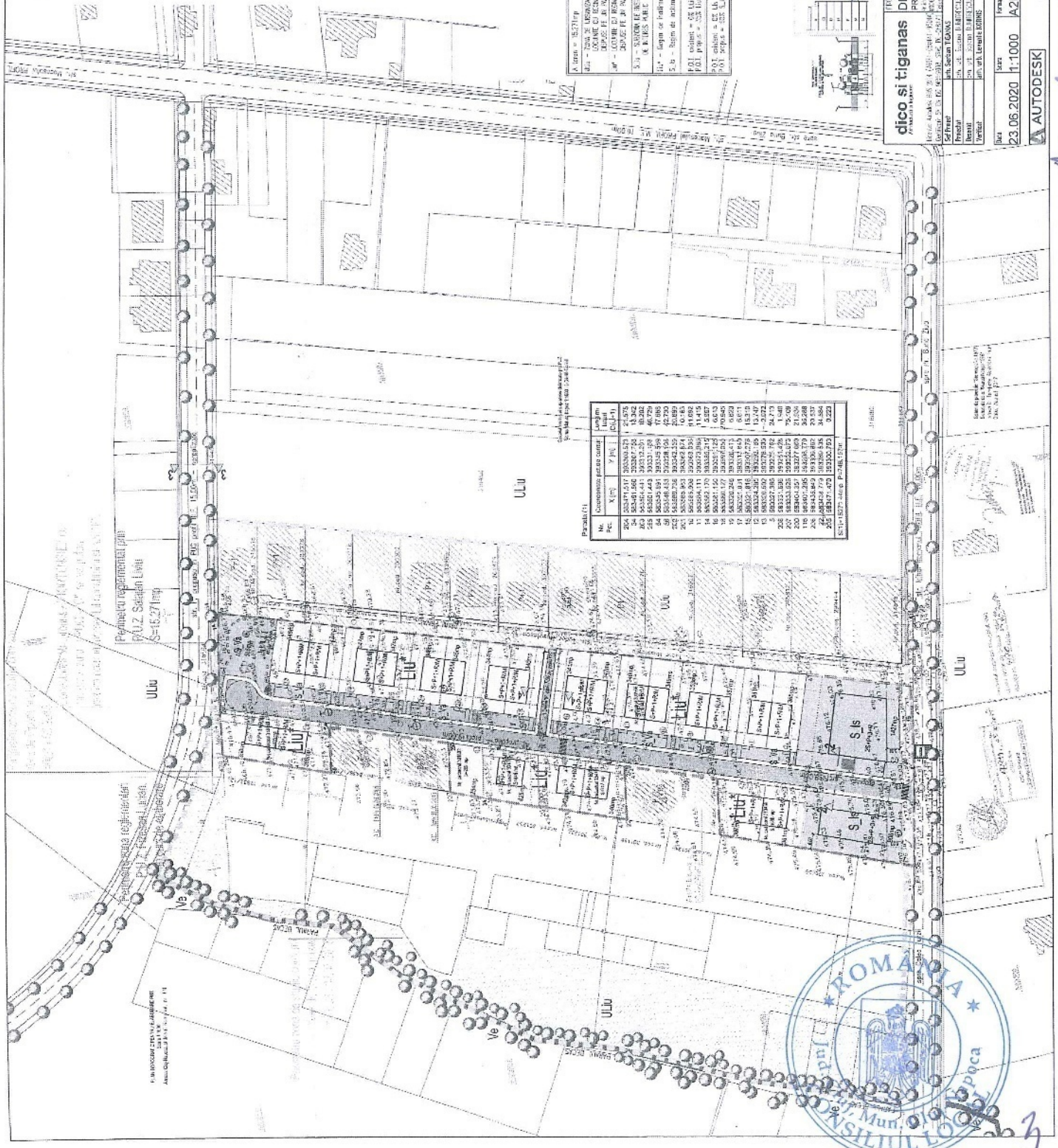
Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de sedință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
1:1000



Para (1)	Wt. (%)	Composition, parts by wt.	$\chi_{\text{H}_2\text{O}}$	$\chi_{\text{H}_2\text{O}}^2$	Length (Å)
1	20.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
2	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
3	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
4	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
5	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
6	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
7	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
8	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
9	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
10	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
11	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
12	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
13	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
14	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
15	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
16	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
17	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
18	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
19	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
20	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
21	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
22	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
23	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
24	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
25	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
26	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
27	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
28	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
29	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
30	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
31	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
32	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
33	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
34	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
35	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
36	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
37	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
38	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
39	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
40	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
41	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
42	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
43	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
44	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
45	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
46	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
47	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
48	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
49	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
50	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
51	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
52	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
53	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
54	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
55	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
56	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
57	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
58	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
59	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
60	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
61	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
62	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
63	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
64	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
65	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
66	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
67	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
68	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
69	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
70	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
71	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
72	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
73	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
74	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
75	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
76	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
77	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
78	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
79	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
80	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
81	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
82	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
83	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
84	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
85	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
86	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
87	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
88	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
89	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
90	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
91	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
92	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
93	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
94	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
95	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
96	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
97	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
98	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
99	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
100	18.4	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575
Σ	100.0	SiO ₂ 53.91, Na ₂ O 15.17	0.5000(23)	0.2500	2.7575

Site	Area	Depth	Time
1	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000
11	1000	1000	1000
12	1000	1000	1000
13	1000	1000	1000
14	1000	1000	1000
15	1000	1000	1000
16	1000	1000	1000
17	1000	1000	1000
18	1000	1000	1000
19	1000	1000	1000
20	1000	1000	1000
21	1000	1000	1000
22	1000	1000	1000
23	1000	1000	1000
24	1000	1000	1000
25	1000	1000	1000
26	1000	1000	1000
27	1000	1000	1000
28	1000	1000	1000
29	1000	1000	1000
30	1000	1000	1000
31	1000	1000	1000
32	1000	1000	1000
33	1000	1000	1000
34	1000	1000	1000
35	1000	1000	1000
36	1000	1000	1000
37	1000	1000	1000
38	1000	1000	1000
39	1000	1000	1000
40	1000	1000	1000
41	1000	1000	1000
42	1000	1000	1000
43	1000	1000	1000
44	1000	1000	1000
45	1000	1000	1000
46	1000	1000	1000
47	1000	1000	1000
48	1000	1000	1000
49	1000	1000	1000
50	1000	1000	1000
51	1000	1000	1000
52	1000	1000	1000
53	1000	1000	1000
54	1000	1000	1000
55	1000	1000	1000
56	1000	1000	1000
57	1000	1000	1000
58	1000	1000	1000
59	1000	1000	1000
60	1000	1000	1000
61	1000	1000	1000
62	1000	1000	1000
63	1000	1000	1000
64	1000	1000	1000
65	1000	1000	1000
66	1000	1000	1000
67	1000	1000	1000
68	1000	1000	1000
69	1000	1000	1000
70	1000	1000	1000
71	1000	1000	1000
72	1000	1000	1000
73	1000	1000	1000
74	1000	1000	1000
75	1000	1000	1000
76	1000	1000	1000
77	1000	1000	1000
78	1000	1000	1000
79	1000	1000	1000
80	1000	1000	1000
81	1000	1000	1000
82	1000	1000	1000
83	1000	1000	1000
84	1000	1000	1000
85	1000	1000	1000
86	1000	1000	1000
87	1000	1000	1000
88	1000	1000	1000
89	1000	1000	1000
90	1000	1000	1000

[illegible]

And. of DANIEL POP

3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban;
S Uis -subzona institutii si servicii publice si de interes public, situate in zone cu caracter rezidential;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Denumirea UTR-urilor propuse au fost preluate din PUG 2014, Cluj-Napoca.

Pentru ULiu - locuire: **UTR Liu*** - locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban;

Pentru S_Uis: institutii si servicii - **UTR= S_Is*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public,

Pentru Va : **UTR S_Va** – subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat

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 familiale (semicolective), in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.4154 / 29.08.2017 emis de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare SRL

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // www.dicositiganas.ro

t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197



Handwritten signature: DANIEL POP

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii avand suprafata de **15271mp.**

Terenul supus reglementarii apartine unui grup de proprietari format din Damsa Samoila, Salajan Liviu si sotia Salajan Maria Violeta, Silvasan Mihai Vlad si sotia Silvasan Catinca Ioana, Gavriliu Alin Mihai si sotia Gavriliu Mariana, Pop Septimiu si sotia Pop Elena, Pop Florin si sotia Pop Diana, Jucan Dumitru Mircea si sotia Jucan Ana Cristina cu adresele in municipiul Cluj-Napoca.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiuate 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 parcellar de tip urban;

UTR S_Is* - subzona de institutii si servicii publice si de interes public;

UTR S_Va - subzona verde, scuar, gradina cu caracter public nelimitat

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, pastrandu-se ceea ce este existent si fara a depozita in maniera neorganizata, materiale rezultate din demolari sau lucrari de constructie.

Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

4.2. Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condusa spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si cu rol de asigurare a unui microclimat si confort fonic, favorabil.

4.4. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare si legislatia specifica in vigoare, actualizata si republicata.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale - Liu*, S_Is*, S_Va, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de constructibilitate a acestora, functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesurile la obiective si protectia mediului.

Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si retrageri.

6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelele sunt construibile numai daca indeplinesc simultan urmatoarele cerinte:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;
- au forma regulata;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;
- suprafata parcelei nu va fi mai mica de 340mp pentru locuinte cuplate; mai mare sau egala cu 360mp pentru locuinte izolate

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**.

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**

In toate cazurile se va tine seama de functiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul locului si va tine seama de vecinatati.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Circulatii si accesuri

Accesul la toate loturile se va face utilizand circulatiile auto si pietonale existente: str. Mihai Romanul, str. "A", nou creata si alea "B".

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces nelimitat dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

7.2. Stationarea autovehiculelor

In incinta fiecarei parcele se vor asigura parcaje conform normelor si reglementarilor din P.U.G., pentru fiecare zona functionala preluata din Regulamentul General de Urbanism si conform cu normele specifice in vigoare. Stationarea autoturismelor riveranilor se va face in interiorul propriilor parcele.

Aceste strazi vor fi realizate cu respectarea profilelor transversale III.E(16m - zona rezidentiala), respectiv IV.2. (9m zona rezidentiala); profil IV.2 (6m alea rezidentiala); profil III.F (15m zona rezidentiala) pentru viitoarea strada de la nordul zonei de studiu, conform anexei 6 din PUG Cluj-Napoca, care asigura posibilitatea organizarii parcarilor publice in aliniament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara de care dispune in prezent municipiul Cluj-Napoca.

Echiparea edilitara se va face in regim individual prin racordarea la retelele existente in zona.

In cazul in care situatia o impune, retelele vor fi redimensionate si extinse, dupa caz.

6

Fiecare parcela va dispune de cate un punct de colectare a deseurilor, pentru fiecare unitate locativa in parte. La nivelul intregului ansamblu, se va prevedea o platforma de colectare a deseurilor, cu posibilitatea colectarii selective, realizata ingropat, pe spatiul public si accesibila din acesta. Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor in domeniu.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prin prezentul proiect se propune parcelarea terenului in suprafata de 15271mp, latirea si modernizarea strazii Mihai Romanul si crearea unei noi circulatii, strada denumita str. "A", precum si a aleii B. Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de constructibilitate in ceea ce priveste forma si dimensiunea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi se vor stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **Liu***, **S_Is*** si **S_Va**.

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

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiul public si acolo unde cladirile vor fi retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 40% din suprafete vor fi organizate ca si spatii verzi.

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.

Parcajele din zona institutiilor si serviciilor vor fi inverzite cu un arbore la 4 masini si inconjurate de gard viu cu inaltimea de 1.20m., in cazul in care se vor realiza parcari si pe teren, pe langa cele din nivelele subsolului.

10.2. Imprejmuiri

Spre spatiul public aliniamentul zonei cu locuinte va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea lui prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si eventual o parte transparenta cu inaltimea maxima spre spatiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.

Portile de acces auto si pietonal situate in aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei si vor fi glisante.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela si ele pot fi dublate de plantatii cu garduri vii.

Policarbonatul este strict interzis.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale

Pentru **Liu** - locuire - **UTR Liu*** - locuinte cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban - locuinte familiale individuale si colective mici, cu maximum doua unitati locative in regim de construire cuplat sau izolat;

Pentru **UTR S_Is*** - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, respectiv activitati de tip medical, situate la parterul cladirilor, combinate cu activitati economice cu caracter tertiar (birouri, administrative, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000mp. servicii profesionale, servicii cu acces public, cazare turistica, cercetare stiintifica, culturale; sanatate ; etc.) situate la etajele cladirilor propuse ;

Pentru UTR S_Va – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat, dezvoltata in lungul str. nou create, str. A, pe partea ei estica si intr-o zona compacta in capatul strazii A ca zona de joaca pentru copii.

A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

In prezentului PUZ se stabilesc locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local si pentru infrastructura edilitară. Pentru amplasamentul studiat, exista servituti de utilitate publica impuse prin PUG pentru largirea strazii Mihai Romanul (conform profilului III.E -16m) sau restrictii deosebite.

In ceea ce priveste substatia RATUC accesul pentru lucrari de intretinere trebuie asigurat fara restrictii.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIU PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4 Utilizarea spațiului public*, din PUG și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform *Anexei 6* - profil III.E. de 16.00m – str. Mihai Romanul si profil IV.2. de 9.00m - str. "A", alea "B" cu profil IV.2.6.00m - alea rezidentiala, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști, comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul carora se vor organiza, de regula, între altele, locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna. Acestea vor fi avizate CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

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

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

Liu*

Locuințe individuale (familiale), si semicolective mici cu maximum două unități locative (apartamente). Acestea se vor dezvolta în sistem cuplat sau izolat. Propunerea se va evidentia prin PUZ.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

Liu*

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, prestate în specie de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

Liu*

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit (locuințe individuale și semicolective în sistem cuplat sau izolat) va determina un specific al zonei, având în vedere că în prezent nu se poate vorbi de acest specific al zonei, deoarece zona este nepopulată (există sporadic câte o casă, existând încă ample suprafețe de teren neconstruit).

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Liu*

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate
- (d) suprafața va fi de cca. 340 mp pentru locuințele cuplate, și de 360 mp pentru cele izolate
- (e) vor avea formă regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Liu*

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi între 3 și 5 m, min. 3 m, funcție de adâncimea terenului.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

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.

Platformele de parcare simple sau acoperite cu copertine se pot amplasa și pe aliniament, însă parcarea autoturismelor se va realiza numai în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Liu*

Clădirile se vor amplasa astfel:

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului nu va depăși 25 m de la aliniament. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe cuplate sau izolate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 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
- (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.

Pentru toate situațiile principiul contrapunerii curților sau grădinilor, va fi respectat.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Liu*

Nu se propun amplasarea de mai multe clădiri pe aceeași parcelă.

Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcarea autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

Liu*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, respectiv din str. Mihai Romanul regularizata la ampriza de 16m si din str. A propusa prin PUZ , cu ampriza de 9m., în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Liu*

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale familiale si semicolective, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru locuințe cu AU mai mare de 100 mp

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare

Alte activități:

- conform Anexei 2 de la Regulamentul de urbanism al PUG

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Liu*

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). 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, (S – subsol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Liu*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaie din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE A DESEURILOR

Liu*

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

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.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Liu*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Liu*

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

Liu*

POT maxim = 35%

Pentru toate utilizările admise.

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

Liu*

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0.9 ADC/mp

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri (anexe, garaje, copertine), calculul se va face in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

In cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei (SN) va reprezenta maxim 60% din suprafata nivelului curent. Se va lua in calcul numai portiunea cu $h \text{ liber} \geq 1.40\text{m}$.



SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

S_Is* - subzona de institutii si servicii publice si de interes public, I

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

S_Is*

Se propune ca funcțiune predominanta orice tip de activitati medicale, de exemplu recuperare medicala, stomatologie, medicina familiei, amplasate la parterele celor doua cladiri amplasate la str. Mihai Romanul.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public:

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

S_Is*

În zonele de etaje se aplica structură funcțională dedicată activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii etc;
- (b) financiar-bancare;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sanatate

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

S_Is*

~~Locuiri de orice tip.~~

~~Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.~~

~~Depozitare en gros.~~

~~Depozitare de materiale re folosibile.~~

~~Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.~~

~~Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.~~

~~Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelor~~

~~Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.~~

~~Construcții provizorii de orice natură.~~

~~Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.~~

~~Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.~~

~~Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.~~

~~Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.~~



Handwritten signature: Anel ref DANIEL POP

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

S_Is*

Având în vedere diversitatea și specificitatea clădirilor propuse, în general elemente excepționale în tesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

S_Is*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp;
- (e) să aibă formă regulată;

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

S_Is*

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min. 5m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S_Is*

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.5m

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.

Sunt admise configurații în retrageri succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

S_Is*

Se vor amplasa doar câte o clădire pe fiecare din cele două parcele (de o parte și de alta a străzii nou create str. A).

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII SI ACCESE

S_Is*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, respective din str. Mihai Romanul și/sau str. A (nou creată). Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările căilor pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S_Is*

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

Stationarea autovehiculelor in curtile cladirilor este admisa in cazul in care acestea au rol de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S_Is*

Inaltimea maxima a cladirilor va fi in functie de programul architectural.

Astfel înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

S_Is*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modern, contemporana și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Cornișele vor fi de tip urban.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* din P.U.G.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

S_Is*

Zona beneficiaza de echipare edilitara complete, prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Pentru asigurarea utilităților necesare, toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

S_Is*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

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

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

S_Is*

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20m.

Imprejmuirile vor putea fi dunlate de garduri vii.

Imprejmuirea spre parcelele vecine va fi transparenta sau opaca, cu inaltimea de maxim 2.20m.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

S_{Is}*

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

P.O.T. maxim = 60%

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

S_{Is}*

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi:

C.U.T. maxim = 2,2



SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat;

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului de Urbanism al PUG și a reglementărilor de mai jos.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

S_Va

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulament de urbanism al PUG.

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

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

S_Va

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

S_Va

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente ocuite de orice tip.

SECȚIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

S_Va

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

S_Va

Se va conserva structura cadastrală care va rezulta din PUZ.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un P.U.Z.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

S_Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S_Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

S_Va

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

DICO SI TIGANAS birou de proiectare SRL



ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

S_Va

Se vor conserva, de regulă, accesele propuse în PUZ actual, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui P.U.D., modificări ale tramei în scopul integrării acesteia 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 îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S_Va

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea 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

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S_Va

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

S_Va

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

S_Va

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor; accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

S_Va

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, cea propusă în PUZ actual, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o

Îmbrăcămintele de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

S_Va

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

S_Va

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

S_Va

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Data elaborării:

03.06.2020

Intocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



[Handwritten signature]



20

DICO SI TIGANAS birou de proiectare SRL

271\PUZ\A\W005a

Aut. sef

DANIEL POP



Aprobat
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de SĂLĂJAN LIVIU, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată cu nr. 467652/43 din 13.10.2017, 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 2.02.2018, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 108..... din11.05.2018.....

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – str. Mihai Românul - Nord, generat de imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Mihai Românul, nr. cad. 300966, 313469, 313470, etc., cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu, așa cum apare în Planșa 3.2 – Reglementări urbanistice aferente P.U.G., delimitat de str. Mihai Românul – la sud, servitutea de utilitate publică, profil 15 m – la nord, UTR Ve – la vest (pârâul Becaș) și parcelele construite de pe frontul estic al str. Tudor Mușatescu.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței de dezvoltare. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu și UTR Liu.

UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban,

UTR ULiu – Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

- *propus*: Zona rezidențială, locuințe individuale și colective mici, cu regim redus de înălțime. Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat și S_UIs – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituit în clădiri dedicate. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul S_UEt – subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

- *servituți de utilitate publică instituite prin PUG*, conform Planșei 3.2 – Reglementări urbanistice- Unități Teritoriale de Referință (la str. Mihai Românul, la str. Măceșului și circulația propusă la limita nordică a zonei studiate.

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= 60%. CUTmax= 2.2

21

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

- dotări publice pentru comerț, servicii și învățământ, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădini de cartier),
- accesul auto se va realiza din str. Mihai Românul și din str. Măceșului,
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor,
- echiparea edilitară cade în sarcina proprietarului.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 4154 din 29.08.2017.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).
- studiu de trafic - tema de proiectare și studiului de trafic vor fi supuse avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale (conform Avizului de la Siguranța Circulației Urbane, Rețele Edilitare și Transport Local).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4154 din 29.08.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. Insp. Adina Brijău
3 ex.

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



Arhitect Șef

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de SĂLĂJAN LIVIU cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 573642 din 06.11.2019 și completările depuse sub nr. 14996/433/09.01.2020 și nr. 181639/30.03.2020 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:

AVIZ
Nr. 116 din 13.07.2020

pentru P.U.Z. de urbanizare – str. Mihai Românu - nord

generat de imobilele cu nr.cad. 300966, 313469, 313470, 254159, 313146, 301892, 301891, 270656;

Inițiator: SĂLĂJAN LIVIU

Proiectant: S.C. DICO ȘI ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Susana Dumitrescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul reglementat prin P.U.Z în suprafață de 15271 mp este situat pe frontul nordic al străzii Mihai-Românu, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea vestică, de strada Tudor Mușatescu în partea estică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULiu.

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

- funcțiune predominantă: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

S_UVa – Subzona verde – seuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs

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

- înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 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. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial),

23

af

(S)+P+M, respectiv două niveluri supraterran. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterrane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

- *indici urbanistici*: POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- *retragerea minimă 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 parcară 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.

- *retrageri minime față de limitele laterale*:

(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 aceasta / 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;

- *retrageri minime față de limitele posterioare*:

(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 limitei 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.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe familiale sau cu maxim două unități locative;

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

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața cca.340 mp pentru locuințe cuplate, min.360 mp pentru izolate;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m. 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 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: între 3 și 5 m, min. 3 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m și cuplate pe limită; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m ;

- *circulațiile și accesele*: din strada Mihai Românu regularizată la ampriză de 16 m și din strada Hortensiei propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m ; Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pictonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

24

cf

U.T.R. - S_{Is} Subzona de instituții și servicii publice și de interes public - activități de tip medical situate la parter și activități economice cu caracter terțiar (birouri) situate la etajele clădirilor propuse

- funcțiune predominantă: activități medicale, recuperare medicală, stomatologie, medicină de familie, activități economice cu caracter terțiar, administrative (birouri), cazare turistică;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: H cornișă = max. 16 m, H max. 20 m; (1-3S)+P+3E+R;
- indicii urbanistici: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,2;
- retragere față de aliniament: min. 5 m;
- retragerea față de limita posterioară: II clădire, dar nu mai puțin de 6 m
- circulațiile, accesele: acces auto și pietonal din strada Mihai Romănu și strada propusă prin PUZ.;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: zonă echipată edilitar complet.

U.T.R S_{Va} - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- indicatori urbanistici - P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;
- înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;
- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020 și a verificării completărilor înregistrate sub nr. 181639/30.03.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, cu următoarea condiție: pentru UTR Liu*, H cornișă max. 8m și Hmax 12m, iar pentru UTR S_{Is} H cornișă max. 16m.

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

Străzile „Hortensiei” (profil 9 m) și „Cimbrișorului” (profil 6 m) propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile reglementate prin PUZ vor avea acces public nelimitat.

Conform planșei P.U.Z. „Proprietatea asupra terenurilor” suprafața de teren necesară lărgirii străzii Mihai Romănu este propusă spre cedare domeniului public. În acest sens, aceasta se va dezmembra din parcela inițială, înscrie în CF cu titlu de „drum” și transfera în domeniul public anterior emiterii autorizației de construire pentru parcelele cu acces direct din strada Mihai Romănu, iar până la recepția construcțiilor se va aduce la strat de uzură și se va realiza o alveolă de transport în comun.

La propunerea beneficiarului PUZ, formulată în cadrul dezbaterii documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism din 27.02.2020, suprafața de teren reglementată ca spațiu verde cu acces public nelimitat va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, după amenajarea acesteia, în baza unui proiect de specialitate.

Recepția construcțiilor de pe parcelele cu acces direct din strada nou propusă prin P.U.Z se va realiza ulterior transferului în proprietate publică a spațiului verde amenajat, cu acces public.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016,

25

afu

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. 4154 din 29.08.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

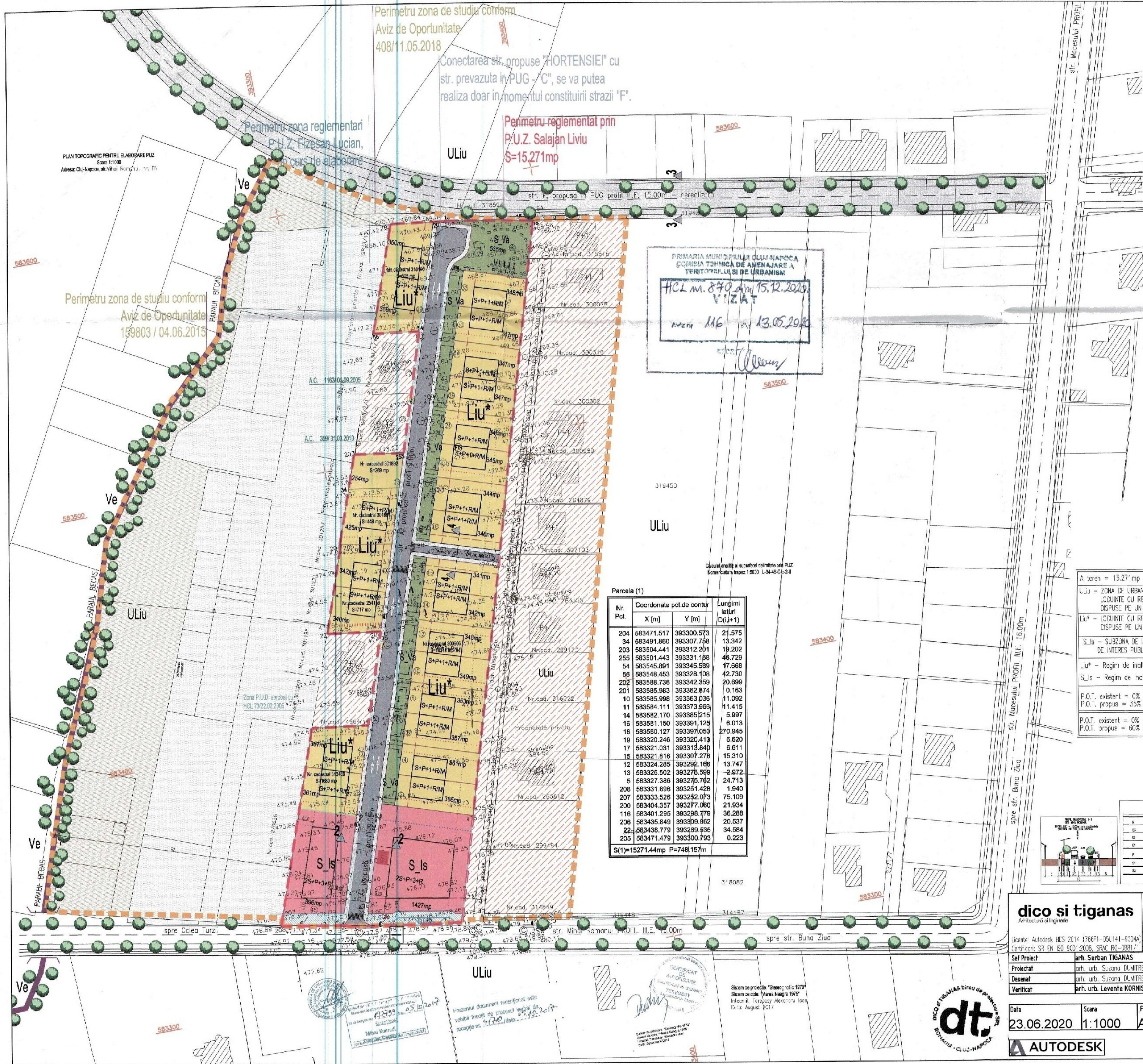
Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 1640580 din 15.05.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

26

of



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

1:1000

LEGENDA

- CONTUR PERMETRU GRUP PROPRIETARI - P.U.Z. SALAJAN LIVIU S=15.271mp
- ZONA DE STUDIU
- Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, REGIM DE INALTIME: (S/D)+P+1E+(M/R);
- S.Ls - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC
- ARTE TERENURI PENTRU CARE NU EXISTA A PREZENT INTENTII PRIMO URBANIZARE SAU ZONE IN CARE NU FOI REALIZATE CONSTRUCTII ANTERIORE PUG 2014;
- ULiu - ZONA DE URBANIZARE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, REGIM DE INALTIME: (S/D)+P+1E+(M/R);
- ZONA DE STUDIU STABILITA CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE 408 din 11.05.2018
- PERMETRU ZONA REGLEMENTATA P.U.Z. FIZESAN LUCIAN, IN CLAS DE ELABORARE, LIU* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, REGIM DE INALTIME: (S/D)+P+1E+(M/R);
- LIU* - ZONA DE URBANIZARE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, APROXIMATIV CU H= 50m/15.12.2020;
- P.J. APROBAT CU H= 75/22.02.2020;
- PARCELA CONSTRUCTIBILA CU A.C. 116/11.01.2020;
- PARCELA CONSTRUCTIBILA CU A.C. 359/31.03.2020;
- S.Va - SUBZONA ALLOCATA DIVERSELOR COLECTIVITATE PUBLICE: S.Va - SCOLARURI, GRADINI, PARCURI, CARE INCLUD LOCUURI DE JOACA CU ACCES PUBLIC NE LIMITAT;
- CONTUR PARCELARI PROPRIETARI
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUINTE (D)P, P+1
- ZONA CIRCULATII AUTO SI PERSONALE (M.C.O.): STR. MIHAI ROMANUL - PROFIL I.F. 16.00m; STR. PROPUISA IN PUG - PROFIL I.F. 15.00m;
- STR. "A" PROPUISA IN PUG - PROFIL M2: 9.00m; A.E.B. "B" PROPUISA IN PUG - PROFIL M2: 6.00m;
- SUPRAFATA ADJACENTA STIAZI MIHAI ROMANUL CEATA PENTRU LARGHEA DE LA PROFIL 16.00m
- ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR DE PROTECTIE PARCUL REDUS
- POUR RUTIERE EXISTENTE PESTE PARCUL REDUS

Reglementari urbanistice

ZONA LIU*

Forțele vor avea lungimea frontală:

- Retragerea de la cîrmîntul vîi de 3 sau 5m pentru locuințele cuplate
- Retragerea totală de la limite laterale vîi de min. 5m
- Retragerea totală de la limite posterioare vîi de min. 5m
- Retragerea totală de la limite posterioare vîi de min. 5m

REGIM DE INALTIME

- (S/D)+P+1E+(M/R)

SUBZONA - S.Ls

Retragerea de la cîrmîntul vîi de min. 5m

- Retragerea totală de la limite laterale vîi de min. 5m
- Retragerea totală de la limite posterioare vîi de min. 5m
- Retragerea totală de la limite posterioare vîi de min. 5m

REGIM DE INALTIME

- (1-35)+P+2+R

BILANT TERITORIAL - RAPORTAT LA ZONA REGLEMENTATA 15.271mp

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUIS	
		mp.	%	mp.	%
1	SUBZONA S.Ls - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME: (S/D)+P+1E+(M/R), din care: - LOCUINTE SIMBOLICE (2 apartamente), CUPRINDE: 24 buc.	4541	95.2	8394	55
2	S.Ls - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC			2323	15.2
3	ZONA CIRCULATII (DRUM PROFIL 9m) SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE, NOU PROPUSE PE TEREN GRUP PROPRIETARI POST TRAFIC	730	4.6	2732	7.9
4	ZONA TEREN CEAT PENTRU LUCRARI DE AMENAJARE A DRUMULUI EXISTENT STR. MIHAI ROMANUL LA PROFIL DE 16m	-	-	564	1.8
5	S.Va - SUBZONA VERDE, GRADINI CU ACCES PUBLIC NE LIMITAT	-	-	1535	10.1
TOTAL		15271	100	15271	100

A teren = 15.27 mp

LIR = ULiu

ULiu - ZONA DE URBANIZARE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

LIU* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

S.Ls - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC

LIU* - Regim de inaltime admis: (S/D)+P+1E+(M/R)

S.Ls - Regim de inaltime admis: (1-25)+P+3E+(R)

P.O.T. existent = 0% ULiu C.U.T. existent = 0% ULiu

P.O.T. propus = 35% LIU* C.U.T. propus = 0.9 LIU*

P.O.T. existent = 0% S.Ls C.U.T. existent = 0% S.Ls

P.O.T. propus = 60% S.Ls C.U.T. propus = 2.2 S.Ls

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi leturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
204	583471.517	393300.573	21.575
34	583491.860	393307.798	13.342
203	583504.441	393312.201	19.202
255	583501.443	393331.188	46.729
54	583545.891	393345.599	17.866
58	583548.453	393328.108	42.730
202	583598.738	393342.359	20.699
201	583595.963	393362.874	0.163
10	583595.998	393363.038	11.092
11	583594.111	393373.699	11.415
14	583582.170	393385.215	5.997
16	583581.150	393391.128	6.013
18	583580.127	393397.050	270.945
19	583520.246	393320.413	6.820
17	583321.031	393313.640	6.611
15	583321.818	393307.275	15.310
12	583324.285	393292.168	13.747
13	583326.502	393275.589	2.972
5	583327.386	393275.782	24.713
206	583331.698	393281.428	1.940
207	583333.526	393282.073	75.109
200	583404.357	393277.060	21.934
116	583401.295	393296.779	36.288
208	583435.849	393309.862	20.537
22	583438.779	393389.535	34.584
205	583471.479	393300.793	0.223

S(1)=15271.44mp P=748.157m

PROIECTANT / DESIGNER : DICO SI TIGANAS

PROIECTARE SRL

Investitor: Damsa Sencila, Salajan Liviu, Salajan Maria Violeta, Silvasen Mihai Vlad, Silvasen Catalina Ioana, Gavrilu Alin Mihai, Gavrilu Mariana, Pop Seghismiu, Pop Elena, Pop Florin, Pop Diana, Jucan Dumitru Mircea, Jucan Ana Cristine Cluj-Napoca

Obiectivul: PUG Mihai Romanul

Amplasament: str. Mihai Romanul, FN, Cluj-Napoca

Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Data: 23.06.2020

Scara: 1:1000

Format: A2L

Nr. proiect: 271

Faza: PUG

Plansa nr.: 271/PUZ/A/D/003a

AUTODESK

P.U.Z. de urbanizare – str. Mihai Românul - nord
Nr. 311874/01.07.2020
(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** : SĂLĂJAN LIVIU și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 573642/06.11.2019

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. Mihai Românul - nord

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

- **Certificat de urbanism nr. 4154/29.08.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 408/11.05.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 116/13.05.2020**

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. 573642/06.11.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.12.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (nr. 389579/20.08.2018) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

31


Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 13.12.2019 și 27.02.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 23.07.2019

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16.

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 Știe în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16.

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 :

- Nagy Carol și Nagy Zsuzsanna –
- Ionaș Dan –
- Pop Florin –
- Buda Liviu –
- Bujor Cristian –
- Botău Bogdan și Botău Diana Lavinia –
- Olteanu Gheorghe și Olteanu Angela –
- Ghiță Nicu și Ghiță Cristina Marilena
- Sas Mircea și Sas Ildiko Eniko -
- Fechete Stelian Dorin –
- Botiș Marius Gheorghică și Botiș Dana –
- Man Radu Cristian –
- Lutaș Ionel și Lutaș Mihaela –
- Săcui Diana Ioana –
- Săcui Dan Sebastian – al
- Mărginean Iulian Traian
- Anca Horia Beniamin și Anca Lucreția –

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 ;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16.

La dezbaterile din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Suzana Dumitrescu.

Din partea publicului s-au prezentat :

32

- avocat Anamaria Măstăcăncanu reprezentanta vecinilor cu domiciliul în str. Tudor Mușatescu, care prezintă obiecțiuni referitoare la :
 - alipirea la str. Tudor Mușatescu
 - studiu de trafic
 - locurile de parcare
 - respectarea spațiilor verzi
- dl. Mircea Sas :
 - discuție cu privire la str. Tudor Mușatescu
 - accesul pe drumul privat
- dl. Anca Aurel :
 - se interesează dacă în spatele parcelei proprietate există spațiu verde
 - dacă prin PUG este prevăzută o zonă de circulație

La dezbaterile din 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarii lucrării și proiectantul – arh. Suzana Dumitrescu.

Din partea publicului s-au prezentat :

- avocat Ovidiu Podaru reprezentantul proprietarilor imobilelor de pe str. Tudor Mușatescu, sesizează următoarele :
 - să nu folosească drumul aflat în proprietatea privată a proprietarilor de pe str. Tudor Mușatescu
 - au dezmembrat 1m și se alipesc la drumul nostru
 - necesarul de parcare
 - spațiile verzi cu acces public nelimitat rămân în proprietate privată sau vor fi trecute în proprietate publică ?
- dl. Mircea Sas :
 - nu au existat negocieri cu inițiatorii PUZ-ului

Prin adresa cu nr. 82246/12.02.2020, vecinii cu domiciliul în str. Tudor Mușatescu, comunică următoarele obiecțiuni :

Aceste obiecții se referă la:

- intenția/propunerea realizării construcțiilor pe terenul menționat cu un regim de înălțime de $(1-3S)+P+3E+R$, $POT= 60\%$, $CUT= 2,2$
- intenția/propunerea construirii de locuințe semicolective (cuplate) cu nota finală ca prin PUD să existe posibilitatea construirii mai mult de două construcții pe aceeași parcelă
- intenția/propunerea transferării din domeniul privat în domeniul public a strazii Tudor Mușatescu prin lățirea ulterioară cu 1 m (cedat domeniului public din terenul cuprins în CF nr cadastral 313424/Cluj Napoca), respectiv de la 8 m cât e în prezent la 9 m cât se menționează în PUZ ul propus;
- intenția/propunerea amplasării stației de autobuz în fața parcelei;

Motivăm aceste obiecții și anume:

- parcela studiată în acest PUZ este amplasată între alte construcții existente deja, fiind recent construite și având regim de înălțime de $P+1E+R/M$. Amplasarea unor construcții cu regim de înălțime mai mare decât cel existent în vecinătate, aglomerarea zonei prin număr mare al clădirilor și persoanelor, va crea **disconfort de natură psihică și socială**, atât prin afectarea fără îndoială a intimității, a liniștii locuirii pe parcelele vecine aflate în proprietatea noastră, cât și prin poluarea fonică, vizuală, a aerului (praf);

Din aceste motive consideram de asemenea ca aprobarea acestui PUZ in forma propusa va influenta in mod negativ valoarea de piata a imobilelor proprietate (case, teren, drum acces) pe care le delinem in aceasta zona, respectiv pe strada Tudor Musatescu.

In acest scop solicitam:

- corelarea regimului de inaltime, a indicilor POT si CUT propusi prin PUZ-ul spre aprobare cu cel existent, astfel incat regimul de inaltime al tuturor constructiilor viitoare pe acest teren sa nu depaseasca pe cel existent in vecinatate, respectiv $S+P+1E+R/M$, precum si POT maxim 35% , CUT maxim 0,9;
- locuintele prevazute a se construi sa fie de tip unifamilial cu maxim o cladire cu unul sau maxim doi proprietari pe parcela, avand zid comun (cuplate) precum si cu acelasi regim de inaltime si indici POT si CUT mentionat mai sus intrucat o supraaglomerare a zonei produce de asemenea disconfort asa cum am precizat mai sus;
- renuntarea la amplasarea statiei de autobuz in fata parcelei din aceleasi motive cat si ptr faptul ca accesul inspre si dinspre Mihai Romanu va fi ingreunat, reduce vizibilitatea, mai ales ca strada Tudor Musatescu este in panta, respectiv sub nivelul strazii Mihai Romanu inca de la inceputul strazii;

Mentionam ca dorim respectarea dreptului la proprietate privata, si ne opunem transferarii strazii Tudor Musatescu in domeniu public, sau orice fel de modificare de aceasta natura (ex intrainare). Totodata nu suntem de acord cu intentia/propunerea ca fasia lata de 1 m care va separa strada T Musatescu de proprietatea supusa aprobarii PUZ ului sa fie publica. De asemenea dorim ca intreaga proprietate inclusiv fasia lata de 1 m avand latura spre strada T. Musatescu, cat si cele doua alei Cimbrisorului si Toporasilor sa fie imprejmuite de beneficiarii investitiei deoarece circulatia pietonala si/sau auto pe str T Musatescu nu va mai putea fi controlata, iar o astfel de situatie este generatoare de conflict si stres,

Consideram ca aprobarea PUZ-ului propus in forma actuala ptr parcela invecinata ar constitui un exces de putere si ar incalca dreptul la buna convietuire cu vecinatatile.

Solicitam ca petitia noastra sa fie luata in considerare si asteptam raspuns la obiectiile mentionate. De asemenea dorim sa fim instiintati, in timp util, de orice propunere/modificare sau aprobare referitoare la acest PUZ, precum si instiintarea beneficiarului investitiei despre aceste obiectii si solicitari. Adresa de contact este
Va multumim,

1	BOTAU BOGDAN
2	BOTAU DIANA LAVINIA
3	OLTEAN GHEORGHE

36
af

4	OLTEAN ANGELICA
5	BANU VIOREL MIHAI

6	DANU IOANA ANDREEA
7	GHITA CRISTIAN FLORIN
8	GHITA MARIUS LUCIAN
9	SAS MIRCEA CALIN
10	SAS ILDIKO ENIKE
11	FECHETE STELIAN DORIN
12	FECHETE DANA MARIA
13	BOTIS MARIUS GHOEGHITA
14	BOTIS DANA MARIA
15	MAN RADU CRISTIAN
16	MAN MARIA LUCIA
17	LUTAS IONEL
18	LUTAS MIHAELA MARIANA
19	MARGINEAN IULIAN TRAIAN
20	MARGINFAN IULIA RALUCA
21	ANCA HORIA-BENIAMIN
22	ANCA ANDRADA-DENISA
23	ANCA LUCRETIA

Prin adresa cu nr. 104517/21.02.2020, vecinii : Sas Mircea, Fechete Stelian Dorin și Oltean Gheorghe prin avocat Ovidiu Podaru, comunică următoarele obiecțiuni :

I. Referitor la propunerea privitoare la transferul străzii Tudor Mușatescu în domeniul public

A. După cum am arătat și într-un alt memoriu depus în raport cu propunerea de elaborare a PUZ inițiată de către domnul Liviu Sălăjan, prin HCL nr. 528/15.12.2009 a fost aprobat P.U.D. – locuințe unifamiliale D+P+E – D+P+2E, în zona străzii Mihai Românul, în favoarea subsemnaților.

Pentru aprobarea documentației de urbanism, subsemnații am dezmembrat din terenurile pe care le deținem în proprietate privată o suprafață de 8,0m, dintre care 7,0m reprezintă lățime carosabil și 1,0m trotuar. Parcela dezmembrată cu titlu de „drum” ă rămas în proprietatea subsemnaților, fiind utilizată exclusiv de către proprietarii terenurilor, pentru a permite accesul la parcelele pe care le deținem.

Înainte de a proceda la realizarea drumului de acces, subsemnații am luat legătura și cu proprietarii terenului care face obiectul prezentului proiect de PUZ și le-am propus realizarea drumului de acces împreună astfel încât să îl poată folosi și ei la un moment ulterior însă aceștia au refuzat în mod categoric orice implicare în edificarea drumului indicând că ar avea alte priorități.

În cuprinsul memoriului general elaborat de către S.C. Dico și Țigănaș birou de proiectare S.R.L. se prevede că în vederea modernizării circulației str. Tudor Mușatescu (aflată în proprietatea privată a subsemnaților) va avea un profil de 9m prin dezmembrarea terenului beneficiarilor proiectului PUZ cu 1,0m pe latura estică a terenului, urmând ca această suprafață de teren să treacă în proprietatea publică a U.A.T.

Arătăm că ne opunem acestei propuneri formulate în proiectul P.U.Z., care urmează să încalce în mod flagrant dreptul de proprietate privată al subsemnaților. Din moment ce strada Tudor Mușatescu este un drum aflat în proprietate privată, acesta poate fi utilizat doar de către proprietari, ori de către titularii altor drepturi reale asupra acestuia, în acord cu prevederile din Codul Civil. Cei care au inițiat procedura de aprobare P.U.Z. nu se află în niciuna dintre situațiile expuse, nefiind proprietari ori titulari ai unui drept de servitute legală ori convențională.

B. Lărgirea străzii Tudor Mușatescu prin dezmembrarea suprafeței de 1,0m din terenul inițiatorilor nu este posibilă fără acordul subsemnaților, acord care nu ne-a fost solicitat și pe care nu suntem dispuși să îl oferim. De asemenea, propunerea de trecere în proprietate publică a fâșiei de 1,0m ce urmează a fi dezmembrată, nu poate fi acceptată din moment ce nu este posibil ca drumul privat (aflat în proprietatea noastră) în suprafață de 8,0m să fie în proprietate privată, iar partea de 1,0m dezmembrată să fie în proprietate publică. În acest sens este și doctrina de specialitate¹, reținându-se că nu este posibil a exista un soi de coproprietate între proprietatea publică și cea privată, căci, nu este posibil ca același bun să fie deopotrivă supus regulilor exorbitante de domeniialitate (inalienabilitate, insesizabilitate, imprescribilitate), precum și regulilor de drept comun, care conferă titularilor dreptului de proprietate atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului.

De altfel, în acord cu prevederile art. 47 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 P.U.Z. cuprinde reglementări asupra „organizării stradale”, organizare care poate să vizeze exclusiv zona studiată. După cum se observă însă din piesele desenate, inițiatorii P.U.Z. nu s-au limitat la a include în proiect doar terenurile acestora, *ci și drumul privat aflat în proprietatea subsemnaților, fără a deține în acest sens vreun drept real*. Mai mult, nu numai că au inclus în cuprinsul zonei studiate un teren care nu le aparține, *dar au schimbat configurația acestuia*, în sensul în care, deși potrivit P.U.D. elaborat la inițiativa subsemnaților, din cei

8,0m dezmembrați, 7,0m urmau a fi utilizați cu titlu de carosabil și 1,0m cu titlu de trotuar, în propunerea acestora, configurația ar fi schimbată după cum urmează: se prevăd 1,5m pentru trotuare (pe fiecare parte) și 6m pe partea carosabilă, parte pe care sunt prevăzute și locurile de parcare menite să asigure celor care au inițiat P.U.Z. necesarul locurilor de parcare.

Nu numai că astfel de modificare nu poate fi efectuată de către anumiți particulari care nu dețin vreun drept asupra drumului privat, dar prin această reconfigurare, *este posibil să se schimbe și modalitatea în care este utilizat drumul privat*, prevăzut în prezent cu două sensuri de mers. Dacă pe partea carosabilă vor fi amenajate parcuri, iar retragerile prevăzute în vor fi ocupate cu mașini care vor parca neregulamentar în zonă, strada va deveni *de facto* un cu un singur sens.

Nu în ultimul rând, de remarcat este și că particularii care au inițiat procedura de aprobare P.U.Z. au apreciat a fi oportun *să dezmembreze din terenul acestora 1,0m de teren, pentru așa zisa lărgire a drumului privat, și să folosească nestingheriți cealaltă parte de 8,0m de drum privat, dezmembrată din terenurile subsemnaților*, urmărind să își amenajeze inclusiv parcajele pe terenul nostru, în timp ce terenul dezmembrat de către aceștia ar urma să aibă destinația de trotuar, așa cum vag se poate desprinde din piesele desenate.

C. După cum rezultă din piesele desenate, beneficiarii proiectului P.U.Z. urmăresc *amenajarea unor spații de parcare pe partea carosabilă a drumului aflat în proprietatea subsemnaților*, cel mai probabil pentru a-și asigura necesarul de parcaje prevăzut de Anexa nr. 2 la Regulamentului local de urbanism. Evident, o astfel de soluție nu poate fi acceptată, din moment ce drumul amenajat este unul privat, putând fi utilizat exclusiv de către subsemnații. De asemenea, nu suntem de acord cu conexiunea străzii Hortensiei cu strada Tudor Mușatescu prin intermediul Aleei Cimbrisorului, care după cum rezultă din piesele desenate, va fi destinată circulației auto (fiind prevăzute cu treceri pietonale, fără să se prevadă sensul de mers), care va conduce în egală măsură la încălcarea dreptului de proprietate privată, urmând să facă legătura str. Hortensiei cu drumul aflat în proprietatea privată a subsemnaților.

Soluția propusă de către inițiator ar putea fi viabilă doar dacă drumul aflat în proprietate subsemnaților ar fi supus exproprierii pentru cauză de interes public, cu justă și prealabilă despăgubire, în acord cu prevederile Legii nr. 33/1994 sau ale Legii nr. 255/2010. În această situație însă, procedura exproprierii poate fi demarată anterior sau cel târziu concomitent cu procedura de elaborare a P.U.Z., nefiind posibil ca mai întâi să se elaboreze un P.U.Z. la inițiativa unor particulari, după care să se dispună exproprieria în interes privat.

37

Întrucât o astfel de procedură nu a fost demarată, proiectul de aprobare P.U.Z. trebuie modificat astfel încât rețeaua stradală aferentă acestuia să nu implice utilizarea străzii Tudor Mușatescu, în caz contrar urmând a fi încălcate prevederile art. 555 din Codul Civil, potrivit căruia titularul dreptului de proprietate poate dispune de bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, respectiv prevederile art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a

Drepturilor Omului.² În măsura în care proiectul P.U.Z. va fi aprobat în această formă, vom fi nevoiți să ne apărăm dreptul de proprietate în fața instanțelor de judecată, aspect care va genera tensiuni între locuitorii din zonă, dar și eventuale cheltuieli, inclusiv pentru Municipiului Cluj-Napoca, ca a nerespectării obligației pozitive de protejare a dreptului de proprietate privată.

În acest sens este și *jurisprudența instanțelor naționale în cuprinsul hotărârilor reținându-se că servituțurile de utilitate publică pot fi instituite doar în acord cu prevederile Codului Civil, neputând fi constituite alte servituți decât cele prevăzute de dreptul comun și alte reglementări în materia proprietății*: „în Codul Civil nu există o reglementare care să impună o limitare a dreptului de proprietate în situația în care autoritatea publică intenționează să lărgască o stradă existentă prin extinderea ei pe proprietatea privată cu care se învecinează”.³

II. Lipsa studiilor de fundamentare

În vederea elaborării P.U.Z. se întocmesc o serie de studii de fundamentare, prin care să se indice impactul pe care îl au propunerile formulate asupra zonei studiate, dar și asupra zonelor limitrofe.

Studiile de fundamentare se elaborează pe domenii, pentru probleme care necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor privind zona ce face obiectul P.U.Z. Printre studiile de fundamentare necesar a se regăsi în cuprinsul documentației de elaborare P.U.Z. se numără: Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, relația zonă/oraș, conformări spațial-volumetric, caracteristicile țesutului urban, evaluarea impactului asupra mediului, organizarea circulației și transporturilor, delimitarea zonelor construire protejate, etc..

În zona studiată din proiectul P.U.Z., după cum rezultă și din piesele desenate atașate (planșa privitoare la mobilizare urbanistică), se poate desprinde că nu au fost incluse doar terenurile beneficiarilor, dar și strada Tudor Mușatescu, aflată în proprietatea privată a subsemnaților (fără acordul prealabil în acest sens), fără a exista vreun studiu de fundamentare în acest sens, prin care să se justifice vreun interes public atât de puternic încât la nivel ipotetic să aibă aptitudinea de a afecta dreptul de proprietate privată.⁴

Din documentația depusă, nu rezultă că ar fi fost efectuate anumite studii de fundamentare care să stea la baza P.U.Z., *astfel încât proiectul nu poate fi aprobat până la* *38*
completarea acestor lipsuri.

III. Referitor la necesarul locurilor de parcare

Proiectul de elaborare P.U.Z. trebuie să cuprindă *necesarul parcajelor, în raport cu funcțiunile zonei.*⁵

Beneficiarii proiectului s-au limitat la reproducerea prevederilor din R.L.U. aferente UTR- LIU, specificând că vor fi amenajate locuri de parcare în acord cu prevederile legale, fără a stabili concret numărul acestora, în acord cu funcțiunile zonci.

Necesarul numărului de locuri de parcare trebuie stabilit astfel:

1. Pentru locuințe: - 1 loc de parcare/ locuințe individuale sau semicolective pentru clădiri cu AU mai mică de 100mp – în proiect nu se stabilește care va fi numărul locuințelor a căror suprafață va fi mai mică de 100mp pentru a se stabili necesarul locurilor de parcare;

- 2 locuri de parcare/clădiri cu AU mai mare de 100mp – nu se prevede care va fi numărul locuințelor care vor avea o suprafață mai mare de 100mp pentru a se stabili minimul necesarului de parcaje;

2. Pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public (S_Is) au fost propuse activități medicale, recuperare medicală, stomatologie, medicina familiei, fără a se stabili cel puțin câte 1 loc de parcare/80mp AU pentru funcțiunile de sănătate;

3. Tot pentru subzona (S_is) pot fi acceptate și alte utilizări utilizări cu condiționări:

a) administrative – birouri, sedii de companii, financiar bancare etc. – pentru care este necesar a se stabili minim 1loc de parcare/80mp AU fără acces public sau 1 loc parcare/40mp pentru funcțiuni cu acces public;

b) comerciale cu ADC de maxim 1000mp – 1 loc/35mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale;

c) servicii cu acces public – 1 loc/35mp AU + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);

d) cazare turistică – numărul locurilor fiind stabilite printr-un procentaj în raport cu numărul camerelor;

e) culturale – minim 1 loc/50mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane;

f) cercetare – minim 1 loc/80mp SU

d) locuri de parcare pentru persoane cu dezabilități – potrivit Anexei nr. 2 la RLU din totalul locurilor de parcare o parte vor fi destinate persoanelor cu dezabilități, în funcție de numărul total al locurilor de parcare. Potrivit *Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP051/2000* aprobat prin ordinul nr. 649/2001 toate spațiile de parcare vor avea rezervate și semnalizate prin semnul internațional *minimum 4% din numărul total al locurilor de parcare;* 39

Din moment ce proiectantul nu a prevăzut în mod expres care vor fi funcțiunile pentru subzona S_{Is}, respectiv care este suprafața concretă a locuințelor individuale și colective ce urmează a fi edificate, nu se poate stabili necesarul numărului de parcaje. Or, stabilirea necesarului de parcaje este obligatorie pentru a se evita situațiile în care din cauza insuficienței locurilor de parcare zona studiată se va supraaglomera. Astfel, solicităm să nu dispuneți aprobarea proiectului până la momentul stabilirii concrete minimului locurilor de parcare de către beneficiari.

Nu în ultimul rând, proiectul P.U.Z., inclusiv piesele desenate, trebuie modificate astfel încât parcajele pe care beneficiarii doresc să le amenajeze să nu figureze pe drumul aflat în proprietatea privată a subsemnaților (strada Tudor Mușatescu), asupra căruia aceștia nu dețin nici un drept.

IV. Privitor la spațiul verde care urmează a fi amenajat

În memoriul general se prevede că din suprafața totală se vor amenaja 1562 mp ca spațiu verde, cu acces nelimitat pentru public, fără a se preciza dacă această suprafață de teren va fi cedată U.A.T. Precizăm că accesul nelimitat al publicului poate fi asigurat doar în măsura în care bunul se află în proprietatea publică a municipiului, în situații similare, alți investitori optând pentru cedarea dreptului de proprietate.

V. În ceea ce privește posibilitatea edificării mai multor locuințe semicolective pe aceeași parcelă

În acord cu prevederile RLU aferent PUG pentru UTR-Liu, alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, doar dacă parcela are cel puțin 700mp, urmând a se elabora un PUD. Drept urmare, nota finală a memoriului general potrivit căreia în cazul în care s-ar propune construirea a mai mult de două construcții pe o parcelă se va întocmi un PUD nu respectă prevederile urbanistice în vigoare. Regula este că pe o parcelă se va edifica o singură construcție în regim izolat, respectiv locuințe semicolective cu maxim două unități locative, în sistem cuplat, și doar prin excepție se poate admite edificarea a două construcții dacă suprafața parcelei permite acest lucru (este mai mare de 700mp). În nici un caz, derogarea nu poate să privească edificarea a mai mult de două construcții pe aceeași parcelă, chiar dacă s-ar întocmi un PUD în acest sens.

VI. În privința regimului de înălțime

Chiar dacă pentru subzona S_{Is} regimul maxim de înălțime este P+4+R, în acord cu prevederile art. 47 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 prin P.U.Z. este necesar a se asigura dezvoltarea urbană integrată a zonei studiate cu planul urbanistic general. Având în vedere că toate construcțiile din vecinătate au un regim de înălțime redus (S+P+1E+R/M) solicităm să se păstreze același regim de înălțime și pentru construcțiile care ar urma să deservească serviciilor publice.

Concluzionând, solicităm să respingeți propunerea de aprobare PUZ în forma actuală, ținând seama că urmează a fi afectat dreptul de proprietate privată al subsemnaților, respectiv

că în cuprinsul documentației nu se regăsesse studiile de fundamentare necesare, nefiind prevăzut nici minimul necesarului de parcaje în acord cu funcțiunile specifice zonei.

În drept, ne întemeiem solicitările pe prevederile art. 555 din Codul Civil, art. 47 din Legea nr. 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal cu indicativul GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000, *Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap*, indicativ NP051/2000 aprobat prin ordinul nr. 649/2001, art. 1 din Protocolul 1 la CEDO.

Cluj-Napoca, 20.02.2020

Sas Mircea și alții,

Prin av.



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;

Ca răspuns la sesizarea vecinilor cu domiciliul în str. Tudor Mușatescu, cu nr. 82246/12.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ S.R.L. - arh. urb. Suzana Dumitrescu, precizează următoarele :

1. Caldirea din fata incadrata in subzone S_Is, respecta in totalitate prevederile legale si este propusa conform PUG-ului in vigoare aprobat in 2014. Desi in UTR-ul aferent aceste zone se prevede ca se poate face o cladire 2S+P+5E+R, noi am redus inaltimea cu doua etaje la 2S+P+3E+R, tocmai din aceste cinsiderente.
2. Nota finala potrivit careia, in cazul in care s-ar propune construirea a mal mult de doua constructii pe o parcela se va intocmi un PUD - va fi scoasa din memorial general.
3. Proiectul de aprobare PUZ va fi modificat in asea fel incat sa nu implice in nici un fel, utilizarea strazi Tudor Musatescu
4. Statia de autobus este de interes public, terenul cedat este in totalitate cedat de pa parcela noastra si este ceruta de catre primarie – departamentul circulatie prin avizul eliberat de dansii

Intocmit :

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



41

Ca răspuns la sesizarea vecinilor : Sas Mircea, Fechet Stelian Dorin și Oltean Gheorghe prin avocat Ovidiu Podaru, cu nr. 104517/21.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ S.R.L. - arh. urb. Suzana Dumitrescu, precizează următoarele :

1. La Punctul I. : A,B,C; - rezolvat afirmativ

Solutia ceruta asa cum se arata pe pagina 3 ultimul paragraph este rezolvata afirmativ:

Proiectul de aprobare PUZ va fi modificat in asa fel incat sa nu implice in nici un fel , utilizarea strazi Tudor Musatescu

2. La punctul II – rezolvat afirmativ

Neimplicarea strazii Tudor Musatescu in proiectul de elaborare- nu credem ca trebuie sa mai prezinte interesul reclamantilor, deoarece lucrurile specificate sunt de competenta altei autoritati (pentru informare – studiile de fundamentare sunt realizate si sunt complete)

3. La punctul III – rezolvat afirmativ

Nr locurilor de parcare sunt in acord cu prevederile legale si conform PUG in vigoare aprobat in 2014 - lucru specificat in documentatia existenta supusa aprobarii.

4. La punctul IV – rezolvat afirmativ

Spatul verde: - conform sedintei din 27.02.2020 - va fi cedat primarie, printr-o declaratie notariala a proprietarilor, declaratie care va fi adaugata la documentatie.

5. La punctul V – rezolvat afirmativ

Nota finala potrivit careia, **in cazul in care s-ar propune construirea a mai mult de doua constructii pe o parcela se va intocmi un PUD - va fi scoasa din memorial general.**

6. La punctul VI

Caldirea din fata incadrata in subzone S_{1s}, **respecta in totalitate prevederile legale si este propusa conform PUG-ului in vigoare aprobat in 2014.** Desi in UTR-ul aferent in aceste zone se prevede ca se poate face o cladire 2S+P+5E+R, noi am redus inaltimea cu doua etaje la 2S+P+3E+R, tocmai din aceste considerente.

Intocmit :

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 88306/433/14.02.2020 și 108470/433/25.02.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 154509/11.03.2020 răspunde acestor observații. h2

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 156105/433/12.03.2020 și 156112/433/12.03.2020.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



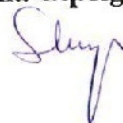
Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



43