

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,
str. Târnavelor nr. 47A

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Târnavelor nr.47A - proiect din iniţiativa primarului;

Reţinând Referatul de aprobare 351746/1/10.06.2021, conex cu nr. 237308/1/9.04.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate 352032/433/10.06.2021, conex cu nr. 237330/9.04.2021, al Direcţiei Generale de Urbanism şi al Direcţiei Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Târnavelor nr. 47A, beneficiară: S.C. Difil S.R.L. pentru o suprafaţă de teren de 1.028 mp în proprietate privată;

Reţinând Avizul de oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019 şi Avizul Arhitectului şef nr. 278 din 12.10.2020, precum şi avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 şi 196 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Târnavelor nr. 47A, beneficiară: S.C. Difil S.R.L. pentru parcela cu nr. cad. 331857, aflată în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se instituie reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 331857 după cum urmează:

U.T.R. Lc* Locuinţe colective ce cuprind la parter alte funcţiuni (comerţ, servicii)

- *funcţiunea predominantă*: locuinţe colective; funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii la parter;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălţimea maximă admisă*: H cornişă max. 13,5 m, H max. 16,5 m, (S)+P+3E. În situaţia realizării unui acoperiş de tip şarpantă peste etajul 3, podul va fi necirculabil, fără ferestre/luminatoare în plan acoperiş.

- *indicii urbanistici*:

- pentru imobile al căror parter este în întregime dedicat altor funcţiuni decât locuirea
P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 1,4 ADC/mp;

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului);

- pentru imobile de locuit

P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 1,2 ADC/mp;

- *retragerea faţă de aliniament*: minim 5 m pentru clădiri de locuit şi minim 3 m pentru clădiri cu alte funcţiuni decât locuirea la parter. Pentru parcelele de colţ, retragerea va fi realizată faţă de ambele aliniamente;

- *retragerea minimă faţă de limitele laterale şi posterioare*: H/2, dar nu mai puţin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus;

- *circulaţiile şi accesele*: acces auto şi pietonal din strada Târnavelor şi acces pietonal din strada Mureşului;

- *staţionarea autovehiculelor*: se va organiza, de regulă, în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

Suprafața de 151 mp, necesară regularizării străzii Târnavelor și Mureșului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată cu 7 locuri de parcare auto și transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției construcției propuse, conform planșei 4 „Obiective de utilitate publică”.

Planșa 2 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 și planșa 4 Obiective de utilitate publică în Anexa 3, 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 ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47 A
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

UTR Lc* – Locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert, servicii)

DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47A.

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA – str. Tarnavelor, nr. 47A.** in Consiliul Local Cluj-Napoca; in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat incadrat in **UTR ULc.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Tarnavelor, nr. 47A. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

I.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicative GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca
- Avizul de oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019



I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

I. SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

ARH. ȘEF DANIEL POP

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

II. SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se modifica incadrarea din Unitatea Teritorială de Referință existentă **ULc (ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente)** în Unitatea Teritorială de Referință propusă **Lc* (Locuinte colective ce cuprind la parter alte funcțiuni - comerț, servicii)**

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Locuințe colective.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

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 refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Sunt interzise 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.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Dezvoltarea se va realiza pe structuri parcelare și regulament local de urbanism 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 uniformă și mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente; În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Toate clădirile se vor amplasa izolat, în front deschis. Pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 din Regulament.

Se propun 20 de locuri de parcare realizate exclusiv în incinta și 7 locuri de parcare amenajate adiacent strazii Tarnavelor și atrazii Muresului.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 13,50 m, măsurată de la nivelul trotuarului perimetral.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13,50 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16,50 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+3;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip sarpanta, conform specificului zonei, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. 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 lăsată fâltuită în cazul acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% 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 alinament (grădina de fațadă), minim 60% 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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se pot dispune garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

P.O.T. maxim = 40%

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

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

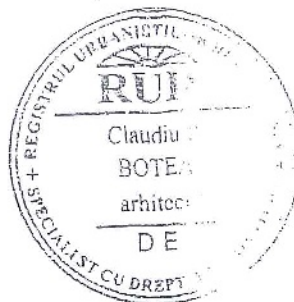
Intocmit,

arh. Tudor Brumă



Data:

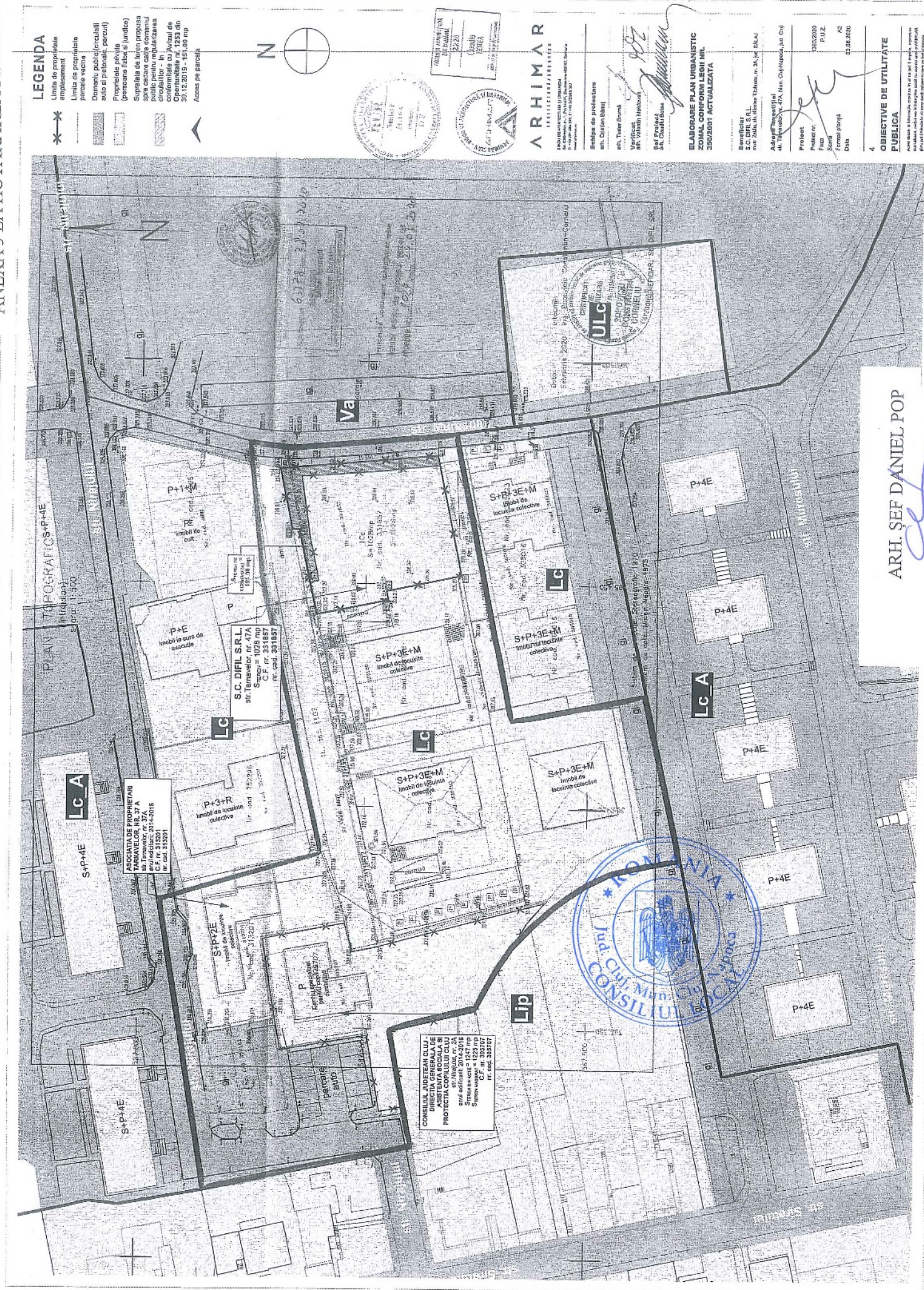
Septembrie 2020



Verificat,

arh. Claudiu Botea







PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF

Primar,

EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.C. DIFIL S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, localitatea Zalău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3A, înregistrată sub nr. 460927/433 din 23.09.2020., 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. 278 din 12.10.2020

pentru P.U.Z. de urbanizare – str. Târnavelor nr. 47A

generat de imobilele cu nr. cad. 331857;

Inițiator: S.C. DIFIL S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de strada Mureșului în partea de estică și limita U.T.R. Va, strada Târnavelor și strada Nirajului în partea de nord și limita U.T.R. Lc și Lc_A, strada Nirajului în partea de vest și limita U.T.R. Lip și limita U.T.R. Lc și Lc_A în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (str. Târnavelor nr. 47A) și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente au fost integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

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

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

- UTR ULc - Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- funcțiune predominantă: Locuințe colective,

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii,

- înălțimea maximă admisă: la cornișă de 18 m,

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

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

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

- indici urbanistici: POT maxim = 40% pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, C.U.T. maxim = 1,4, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1,2,

- 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 acestora pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:* În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

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

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

U.T.R. Lc* - locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comerț, servicii)

- *funcțiunea predominantă:* Locuințe colective; Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* Hcornișă max. 13,5m, Hmax 16,5m, (S)+P+3E.

- *indici urbanistici:*

- pentru imobile al caror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea

P.O.T max. = 40 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;

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

- pentru imobile de locuit

P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,2 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* minim 5m pentru clădiri de locuit și minim 3m pentru clădiri cu alte funcțiuni decât locuirea la parter. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- *retragerea minimă față de limitele laterale și posterioară:* H/2 dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

- *circulațiile și accesele:* acces auto și pietonal din strada Târnavelor și acces pietonal din strada Mureșului;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza, de regulă, în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament. Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5m. Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor, în spatele clădirilor de locuit.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Documentația P.U.Z. de urbanizare str. Târnavelor nr.47A, înregistrată sub nr. 241796/433 din 20.05.2020, a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.07.2020. În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism din 7.07.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr.460927/433/23.09.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism aferent.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de 151mp necesară regularizării străzii Târnavelor și Mureșului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată cu 7 locuri de parcare auto și transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției construcției propuse, conform planșei PUZ „Obiective de utilitate publică”.

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. 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. 679 din 26.02.2019. 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.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE			STEREN = 1 028 mp	nr. cad: 331 857
ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPOS		
U.T.R. ULC	1 028 mp	0 mp	100%	-
Suprafata propusa spre cedare catre domeniul public pentru regularizarea circulatiei si parcarilor laterale			151.00 mp	14.70%
U.T.R. Lc*	-	-	877.00 mp	65.30%

LEGENDA

- Zona de studiu: Limita UTR ULC
- Limite UTR
- Aria de reglementat- Lc*
- Zona edificabila
- Limite existenta de proprietate amplasament
- Aliniament propus
- Limite cadastrale existente
- Suprafata de teren propusa spre cedare catre domeniul public pentru regularizarea circulatiei - in conformitate cu **Avizul de Oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019 - 151.00 mp**
- Amenajare parc conform P.U.D. "Amenajare zona de recreere in cartierul Intre Lacuri din mun. Cluj-Napoca" aprobat cu H.C.L. nr. 449 / 2018
- Fond construit existent
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii auto existente
- Circulatii pietonale - Str. Tarnavelor - finisaj pavaj
- Circulatii auto - Str. Tarnavelor - finisaj pavaj
- Parcari auto propuse la strada - in conformitate cu **Avizul de Oportunitate nr. 1253 din 30.12.2019**
- Circulatii auto si pietonale de incinta - pavaj dale din beton
- Spatii verzi existente
- Spatii verzi propuse
- Acces pietonal
- Acces auto

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

Cluj-Napoca, str. Tarnavelor, nr. 47A, jud. Cluj

Beneficiar: S.C. DIFIL S.R.L.

Extras C.F. nr. 331 857

teren: S_{teren} = 1028 mp nr. cad: 331 857

S_{construita existenta} = 0.00 mp

P.O.T. existent = 0.00%

C.U.T. existent = 0.00 ADC/ mp. teren

INDICATORI TEHNICI PROPUSE

UTR propus: Lc*

P.O.T. max. = 40 % (imobile cu alte functii la parter)

C.U.T. max. = 1.4 ADC/ mp. teren (imobile cu alte functii la parter)

Amplasare fata de aliniament: minim 3 m

Amplasare fata de limitele laterale: 1/2 x H, minim 6 m

Regim de inaltime max.: S+P+3E

H comisi: 13.20 m

H total: 16.50 m

P.O.T. propus = 33.09 %

C.U.T. propus = 1.32 ADC/ mp. teren

S_{INITIALA TEREN} = 1 028 mp

S_{PROPUSE PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU REGULARIZAREA TRAMAI STRADALE SI}

AMPLASARE PARCARI LA FRONTALA PARCELEI = 151.00 mp

S_{TEREN DUPA DEZMEMBRARE} = 877.00 mp

Nr. locuri de parcare auto propuse in subteran = 20

Nr. locuri de parcare auto publice propuse la strada = 7

Calculul suprafetei

Mun. Cluj-Napoca, str. Tarnavelor, nr. 47A

L-34-48-C-3-1

Nr. pct.

X (m)

Y (m)

Lungimi latari (m)

201 587500.814 395443.164 19.36

202 587564.582 395482.137 1.54

203 587566.124 395482.052 13.81

204 587566.052 395475.582 35.03

205 587534.086 395478.849 27.42

206 587528.622 395452.004 17.15

207 587545.300 395448.471 1.99

208 587544.889 395448.624 16.08

S = 1028 mp

Intocmit: Ing. Popovici Constantin-Corneliu

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

POZITIONAT CONSTANTIN CORNELIU

CATEGORIA

Echipa de proiectare

arh. Cristian Banu

arh. Tudor Bruma

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Şef Proiect

arh. Claudiu Botea

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

Beneficiar

S.C. DIFIL S.R.L.

Mun. Zalău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3A, jud. SĂLAJ

Adresa investitiei

str. Tarnavelor, nr. 47A, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect

Proiect nr. 1383/2020

Faza P.U.Z.

Scara 1:500

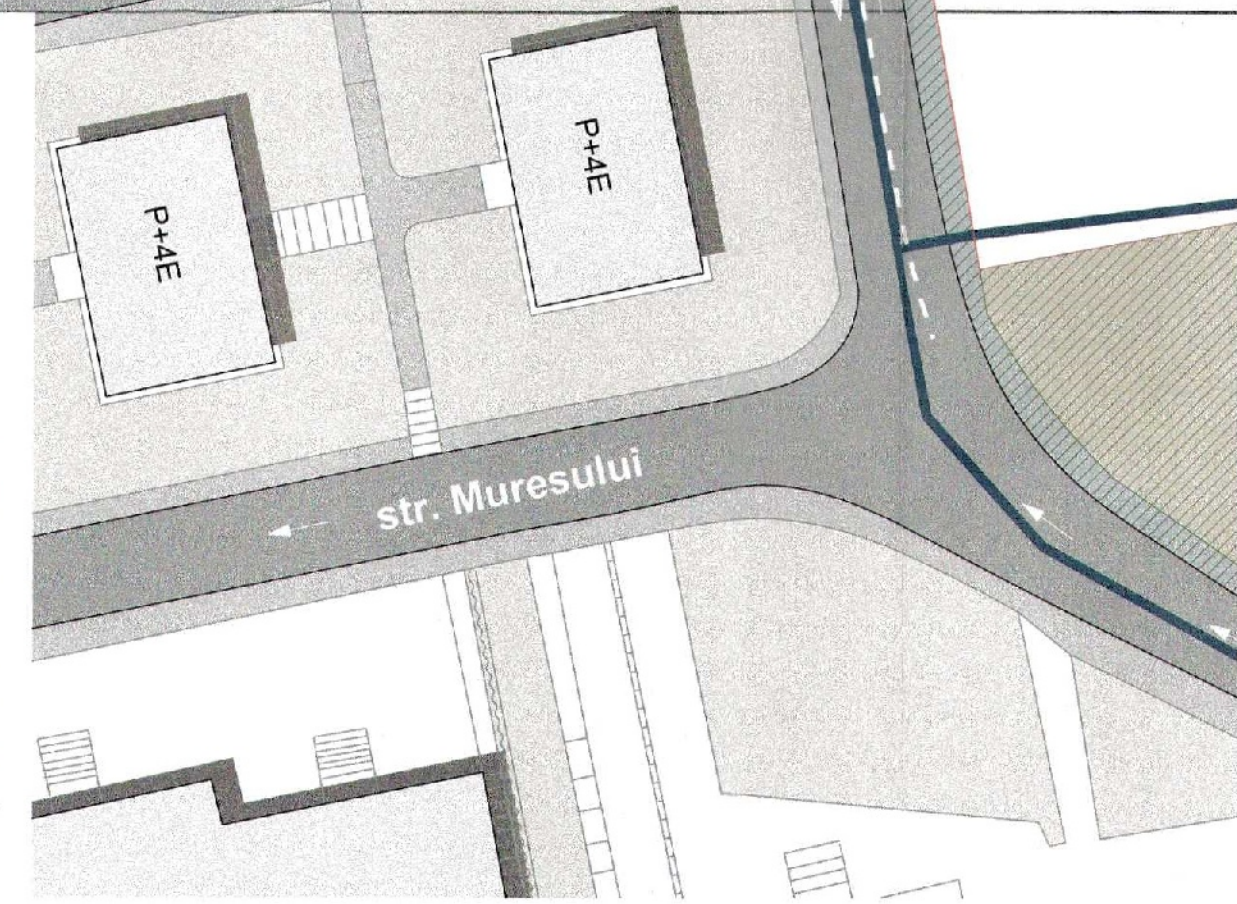
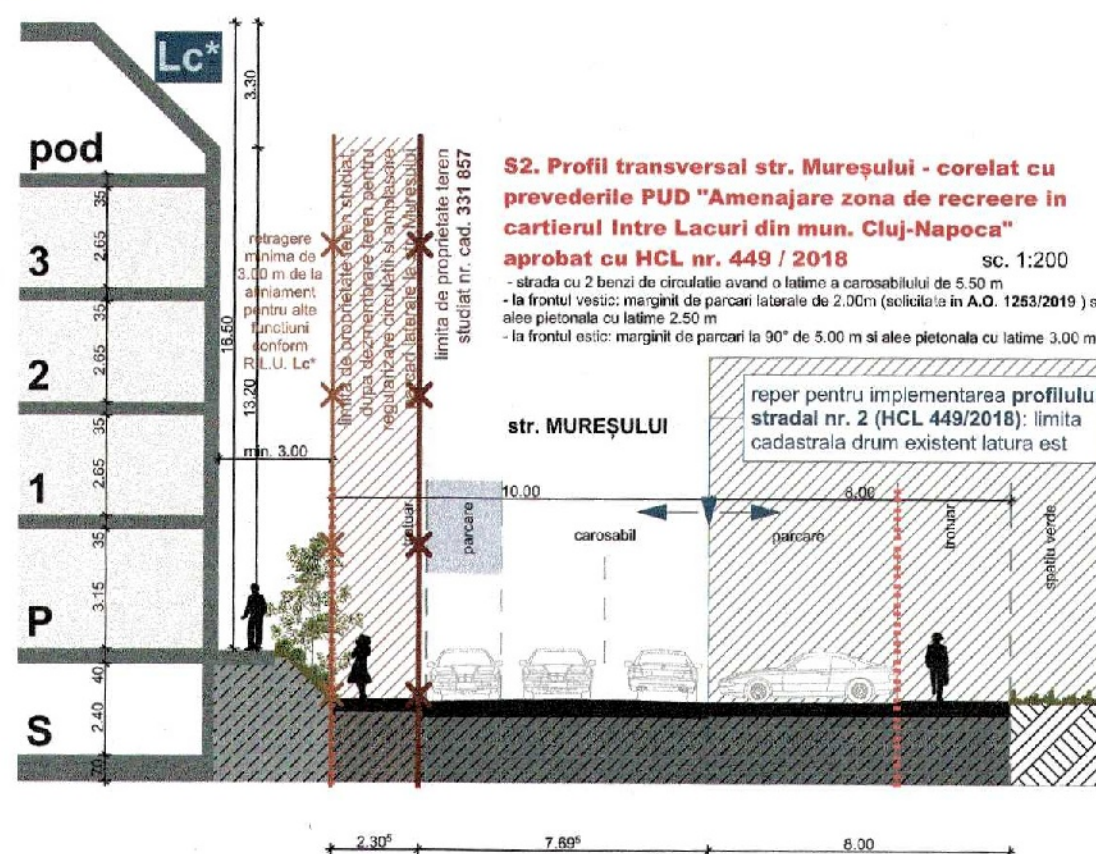
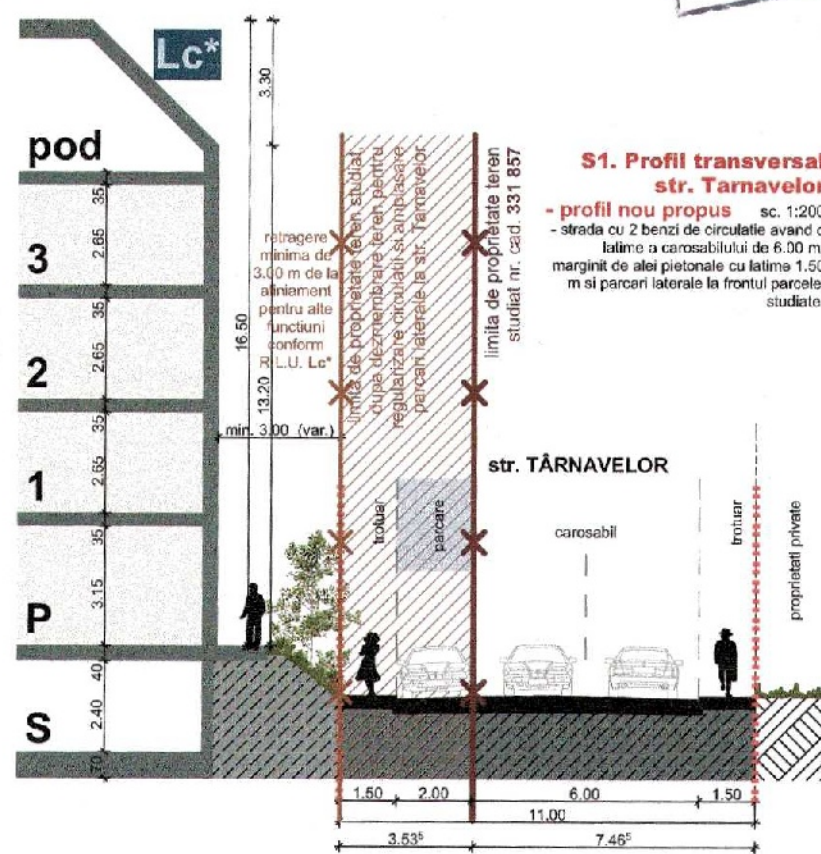
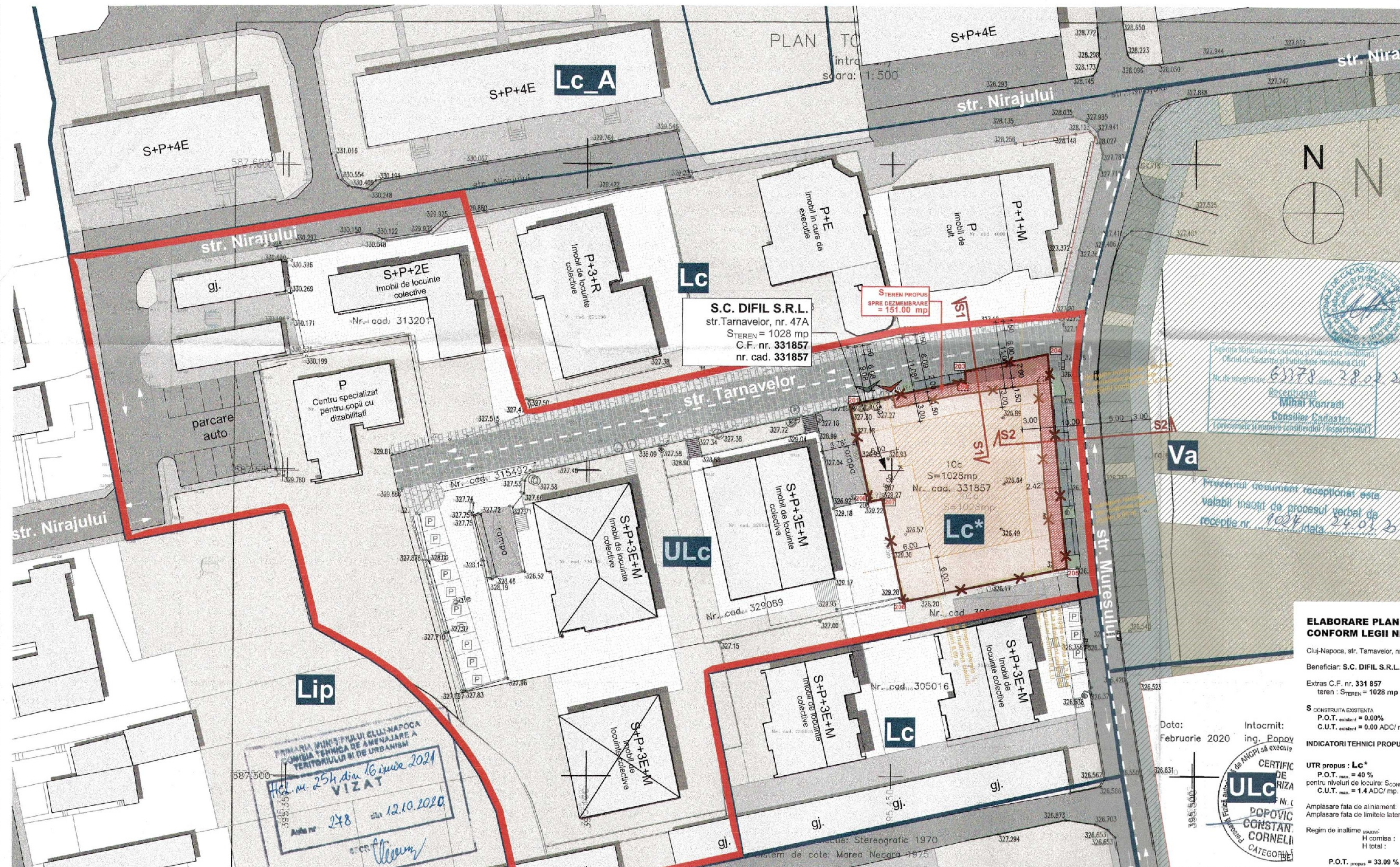
Format planşa A2

Data 29.06.2021

2

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Aveti desen şi informaţii cuprinse în el nu pot fi copiate, reproducute sau utilizate, parţial sau în întregime decât cu acordul scris al ARHIMAR şi nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



Ca urmare a cererii adresate de **S.C DIFIL S.R.L** cu sediul în jud. Sălaj, municipiul Zalău, strada Nicolae Titulescu, nr.3A, înregistrată sub nr. 419081/433 din 14.08.2019. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 11.10.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 1253 din 30.12.2019

pentru elaborarea **Plan urbanistic Zonal, str. Târnavelor nr. 47A**
generat de imobilul cu nr. cad. 331857, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de strada Mureșului în partea de estică și limita U.T.R. Va, strada Târnavelor și strada Nirajului în partea de nord și limita U.T.R. Lc și Lc_A, strada Nirajului în partea de vest și limita U.T.R. Lip și limita U.T.R. Lc și Lc_A în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (str. Târnavelor nr. 47A) și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- 2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în:
U.T.R ULc- zonă de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente;
2.2. *propus*: locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comerț, servicii);

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

pentru imobile de locuit cu (S)+P+4E și mai mult, ce cuprind la parter alte funcțiuni:

P.O.T maxim = 40% , C.U.T max= 1,4;

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

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

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Târnavelor;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor, în garaje subterane necesarul calculându-se conform Anexei 2 a R.L.U aferent P.U.G. Suplimentar se vor asigura parcaje în lung pe străzile de acces local (str. Mureșului și str. Târnavelor), pe lungimea fronturilor parcelei.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 679 din 26.02.2019;

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetric, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 679 din 26.02.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

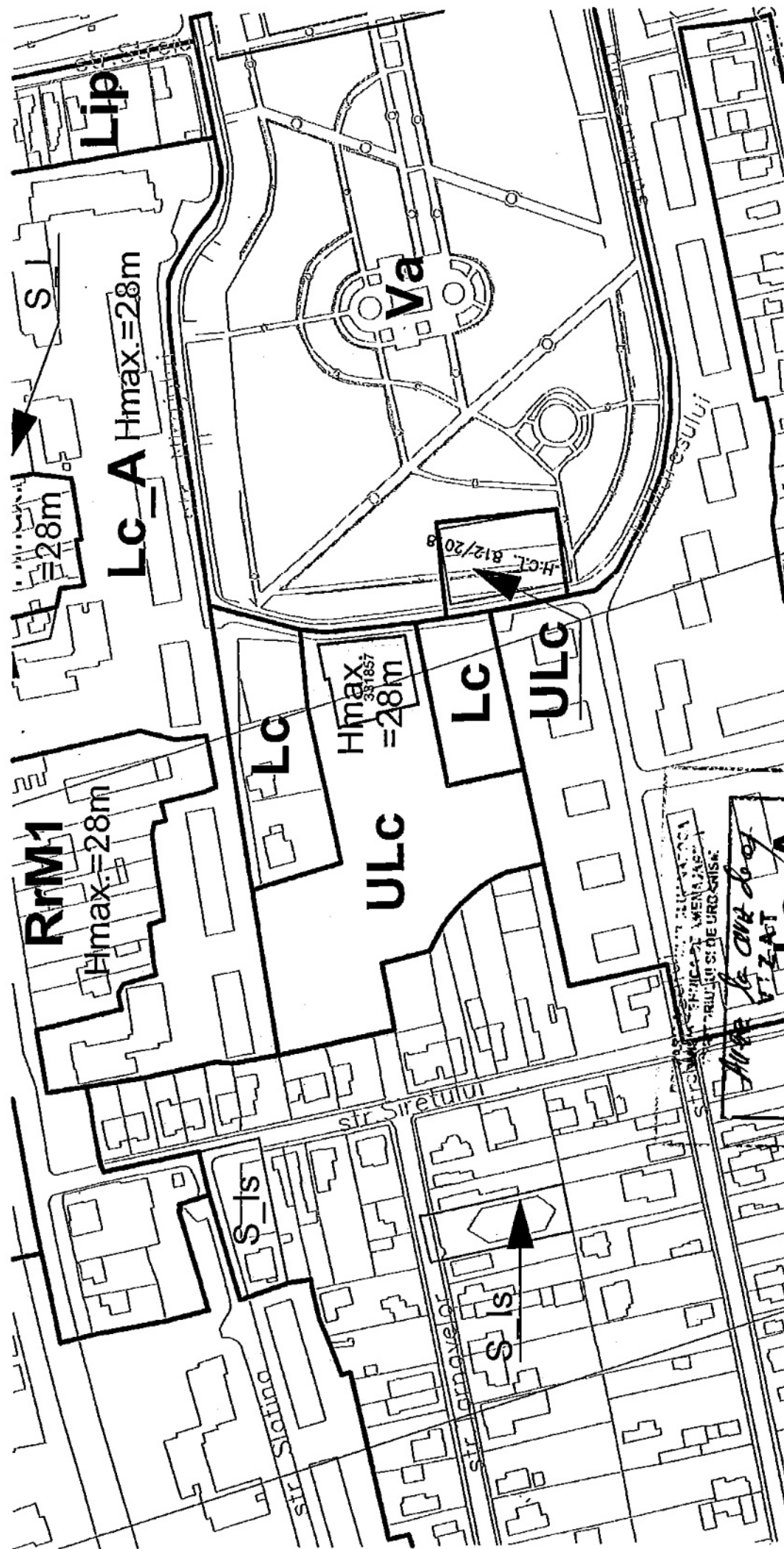
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex. Arh. Carmen Coțofan
inspector, Biroul strategii urbane



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



[Handwritten signature]

2014 DE
STUDIU

STICHIUL DE INREGISTRARE A
PROIECTULUI DE URBANISM
Municipalitate
Nr. 1253 din 30.12.2014

[Handwritten signature]

P.U.Z. de urbanizare – str. Târnavelor nr. 47A
Nr. 524931/23.10.2020
(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)
- **Inițiator** : S.C. DIFIL S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 460927/23.09.2020

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. Târnavelor nr. 47A

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

- **Certificat de urbanism nr. 679/26.02.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 1253/30.12.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 278/12.10.2020**

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. 460927/23.09.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.05.2019

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 următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 07.07.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 04.05.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.07.2020 - ora 14

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.07.2020 - ora 14

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. 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 :

- Asociația de Proprietari – str. Mureșului nr. 45-45A, bloc A și bloc B
- Asociația de Proprietari – str. Târnavelor nr. 47B
- Asociația de Proprietari – str. Târnavelor nr. 47A
- Asociația de Proprietari – str. Târnavelor nr. 37
- Asociația de Proprietari – str. Târnavelor nr. 37A
- Costea Nicu Rodian –
- Biserica Baptistă Lumina Evangheliei –
- Consiliul Județean Cluj - Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Cluj str. Nirajului nr. 2A

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 07.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Bănuț.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 336075/15.07.2020, Consiliul Județean Cluj cu sediul în Calea Dorobanților nr. 106, comunică următoarele obiecțiuni :

Prin prezenta, vă informăm că traseul legăturii auto propuse ca fiind posibilă în planșa de reglementări urbanistice aferente propunerii de *P.U.Z. Construire imobil de locuințe colective* pe str. Târnavelor, municipiul Cluj-Napoca, aflată pe ordinea de zi a ședinței CTATU Cluj-Napoca din 07.07.2020, se suprapune atât peste terenurile - domeniu public al Județului Cluj - cât și

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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 342870/433/17.07.2020, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 371354/04.08.2020 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 383358/433/11.08.2020

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