

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,
str. Romul Ladea-str. Nordului

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Romul Ladea-str. Nordului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 484929/1/24.08.2021, conex cu nr. 285527/1/7.05.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 485021/433/24.08.2021, conex cu nr. 285682/433/7.05.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare str. Romul Ladea-str. Nordului, beneficiari: SEMENIUC ADRIAN, ȘIMON SORIN, ȘIMON IONELA, NAGY ANA, CUIBUS VERGINA, SOPORAN VLAD-ALEXANDRU, SOPORAN CLAUDIA-ANAMARIA, HRINIAC MIHAI-CIPRIAN, HRINIAC RODICA-FLORINA, SĂVAN EMIL, SĂVAN VIORICA-ANGELA, TRIF GRIGORE, FUIA PETRU, TRIF IOAN, GRIGORAȘ-BAIAS GABRIEL-MIHAI, GRIGORAȘ GEORGE-VALENTIN, TOADERE VASILE, TOADERE VIORICA, ZIRBO IOAN, ZIRBO SORINA-MARIA, NEGRUȚIU CODRUȚA-LILIANA-ANA, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN AURELIA, CĂȚINAȘ IOAN, CĂȚINAȘ DINA, PUICAR GRIGORE, PUICAR VIORICA, STER ANA RAMONA, STER SILVIU-ADRIAN, VANCEA DANIEL pentru o suprafață de teren de 20.425 mp în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 83 din 27.03.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 239 din 7.08.2020 și completările cu nr. 12 din 26.01.2021 și nr. 33 din 5.03.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, 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, str. Romul Ladea-str. Nordului, beneficiari: SEMENIUC ADRIAN, ȘIMON SORIN, ȘIMON IONELA, NAGY ANA, CUIBUS VERGINA, SOPORAN VLAD-ALEXANDRU, SOPORAN CLAUDIA-ANAMARIA, HRINIAC MIHAI-CIPRIAN, HRINIAC RODICA-FLORINA, SĂVAN EMIL, SĂVAN VIORICA-ANGELA, TRIF GRIGORE, FUIA PETRU, TRIF IOAN, GRIGORAȘ-BAIAS GABRIEL-MIHAI, GRIGORAȘ GEORGE-VALENTIN, TOADERE VASILE, TOADERE VIORICA, ZIRBO IOAN, ZIRBO SORINA-MARIA, NEGRUȚIU CODRUȚA-LILIANA-ANA, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN AURELIA, CĂȚINAȘ IOAN, CĂȚINAȘ DINA, PUICAR GRIGORE, PUICAR VIORICA, STER ANA RAMONA, STER SILVIU-ADRIAN, VANCEA DANIEL pe parcelele cu nr. cad. 267305, 267289, 267338, 267329, 267328, 267286, 312133, 277874, 312882, 274508, 312872, 313683, 285411, 313703, 312574, 304782, 304783, 300216, 286732, 301240, 298323, 285406, 267355, 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 unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite);

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

- *caracteristicile parcelelor:* pe o parcelă poate fi construită fie o locuință unifamilială, fie o locuință familială (cu două unități locative). Pentru parcelele cu suprafața mai mică de 450 mp se admite numai construirea de locuințe unifamiliale, iar pentru cele cu suprafața mai mare de 450 mp se admit și locuințe familiale, cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite);

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+1+M, D+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*: 3 - 5 m;
 - *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m; 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 străzile propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 12 m și 9 m; pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; strada Nordului cu ampriză de 16 m, cf. P.U.G.

Va fi asigurat un acces pietonal, cu acces nelimitat, pe o alee cu lățimea de 3 m între str. Romul Ladea și subzona verde propusă;

- *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*: funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și de asistență socială, de cult;
- *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 = 35 %, C.U.T. maxim = 0,9;
- *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 propusă prin P.U.Z. (profil 12 m);
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- *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 propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar, iar părțile carosabile ale acestora vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele și echipate cu mobilier stradal (coșuri de gunoi, bănci), inclusiv iluminat stradal. Străzile reglementate prin P.U.Z. vor avea acces public nelimitat. Vor fi prevăzute plantații de aliniament pe ambele laturi ale străzii "A"

- cel puțin 24 de arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Nordului va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură.

Strada Nordului, de la intersecția cu strada Romul Ladea până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., va fi echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (asfalt) de către beneficiarii P.U.Z.

Aleea pietonală și subzonă verde reglementate prin P.U.Z. vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele și vor fi amenajate în baza unui proiect de specialitate anterior recepției construcțiilor propuse. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 20 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) va fi făcută ulterior reamenajării și lărgirii

intersecției str. C-tin. Brâncuși–str. Fagului–str. Romul Ladea–str. Borhanci de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.

Planșa Up1 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe 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**



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

EXA L
NR. 590/2024
Cm

[illegible]

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.parcelare ,reparcelare,reglementare cai de acces pentru construire
Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de
tip urban

Adresa obiectivului . Cartier Borhanci str.Nordului f.n. mun.Cluj-Napoca

Beneficiari Semeniac Adrian si asociatii

PRESCRIPTII GENERALE**1.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor,de realizare si functionare a constructiilor,amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe teritoriul studiat.

R.L.U. detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aprobat in Consiliul Local, avizat.

Odata aprobat,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

La baza elaborarii prezentu'ui regulament stau in principal:

-legea nr.50/91 modificata,privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)

-HGR nr 525/1996 actualizat, pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism

-Ordin MLPAT 80/N/1996

-Ordin MLPAT 13N/10.03.1999

-Ordin MLPAT nr.91/1991,privind formularele,procedura de autorizare si continutul documentatiilor precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a L 50/1991

R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local .Acesta va deveni act de autoritate impreuna cu PUZ -ul insotitor.Ambele documentatii (PUZ si Regulamentul aferent)au fost elaborate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism,aprobat si HGR nr.525/1996.

2.Domeniul de aplicare al Regulamentului local de Urbanism

Teritoriul asupra caruia se aplica R.L.U. este zona intravilana a municipiului Cluj-Napoca,jud.Cluj,mai precis teritoriul studiat in prezentul PUZ pentru amplasarea unor locuinte familiale si delimitat conform planse(strada Nordului f.n. colonia Borhanci).

P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe categorii de terenuri in limitele teritoriului studiat.

Prevederile PUZ aprobate,inclusiv conditiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG si a regulamentului aferent(RLU),urmand ca in etapele de reactualizare a acestora sa fie insusite ca parti constitutive ale PUG municipiul Cluj-Napoca.

SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT



Orice modificare a prezentului Regulament, se va putea face numai împreună cu modificarea Planului urbanistic Zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism. Modificările se vor admite numai dacă vor interveni date de tema ulterioare aprobării P.U.Z. și incompatibile cu prezentele prevederi.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

1.1. Generalitati

Zona studiată în prezentul PUZ-Uliu propune încadrarea ca și UTR=Liu*, cu încadrare în mai multe subzone, conform cu regulamentul elaborat propus.

Subzona studiată se caracterizează prin următoarele subunități de referință:

U.T.R.Liu*

-locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR = 30 loturi pentru locuințe individuale sau familiale izolate sau cuplate, cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu maxim 3 niveluri supratere (parter+etaj+mansarda/etaj retras sau demisol+parter+mansarda/nivel retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din configurații: S+P+1E+M, S+P+1E+R, D+P+1E+M, D+P+1E+R, nivele și maxim 2 unități locative/imobil.

S_Is –subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate ,in zona de urbanizare

-clădiri dedicate pentru:

servicii de interes public în clădiri dedicate

-institutii si servicii de interes public –funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate asistență socială, culte

S_Va spatii verzi ,scuar,gradina,parc cu acces public nelimitat

scuar, gradina sau parc, zonă verde cu acces public nelimitat, cu posibilă dotare specifică pentru loc de joacă pentru copii și recreere și activități sportive

subzona aferenta circulatiei carosabile

-circulații propuse :strada "A" la ampriza de 12,00m, alee de legătură la 9m ampriza

-străzile vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct la acestea. Străzile

reglementate prin PUZ vor avea acces public nelimitat.

U.T.R.Vpr-partial-zona verde de protectie fata de infrastructura majora,de protectie sanitara,plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

-funcțiune predominantă :plantatii înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Culoar de protecție pentru LEA 110kv – 38,00m, și din ax de 18,50m.

-zona se suprapune parțial pe latura de nord, pe o suprafață de S=810,05 mp (se menține).

Conform Temei de proiectare

Teritoriul studiat necesită elaborarea unei proceduri de urbanizare care va prevedea schimbarea folosinței terenului din arator în teren pentru construcții, comasare și ulterior dezmembrarea de terenuri pentru realizarea profilului de străzi, procedura care va stabili un regim de reparcelare / corecție a parcelelor existente în parcele de tip urban, urmărind următoarele obiective:

-integrarea teritoriului studiat în context urban

-dezvoltarea rețelilor de drumuri și cai de acces stabilind trama stradală

-stabilirea zonării funcționale și a organizării spațiale funcționale

-alocarea resurselor materiale dezvoltării infrastructurii edilitare

Mijloacele folosite în acest studiu sunt:

-unificarea virtuală a terenurilor

-remodelarea parcelarului agricol cu propunerea de a realiza un parcelar de tip urban

-dezmembrarea de terenuri aferente viitoarelor circulații

-alocarea unor rezerve de terenuri pentru posibilă mobilare cu obiective de interes public

-extinderea și racordarea la rețele publice de tip urban existente în zonă

În cadrul studiului, din totalul parcelelor studiate, parcele regulate de teren pentru construire ce fac obiectul Temei de proiectare, parcelele dinspre str. Nordului se vor diminua cu o suprafață pentru a se forma ampriza strazii Nordului, cu $s=149,20\text{mp}$, conform cu recomandările PUG.

-în zona de sud-est, s-au rezervat terenuri pentru strada "A", având următoarele suprafețe de teren, după cum urmează – va fi

-strada A – s. teren $3118,12\text{mp}$

-bretea de legătură de $9,00\text{m}$ cu $s=292,79\text{mp}$

-str. Nordului – dezmembrări necesare $149,20\text{mp}$

-bretea pietonală înspre str. R. Ladea cu $s=227,17\text{mp}$

-total $=3787,28\text{mp}$.

- **subzona S_Is** – instituții și servicii de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate asistență socială, însumând în total cca $1072,00\text{mp}$.

- **subzona S_Va** – zonă verde cu acces public nelimitat pentru loc de joacă pentru copii (S-Va) cu $St=1377,84\text{mp}$.

-parcelele existente necesită lucrări de :

-comasare

-lucrări de dezmembrare conform planșei cu circulația terenurilor

-lucrări de dezmembrare a terenului în scopul constituirii posibilității de realizare a unui viitor drum - strada A + bretea de legătură, și o alee pietonală dinspre Romul Ladea.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Conform RGU art.37 prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări unde sunt evidențiate zonele funcționale ce determină obiectul studiului.

UTR -Liu* – zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
POT=35% CUT =0,9

S_Is – subzona instituții și servicii de interes public (indici impusi de Aviz oportunitate și Aviz Arhitect șef nr.239/7.08.2020)
POT=35% CUT=0,9

S_Va – zonă verde scuar, grădini, parc cu acces public nelimitat
POT=5% CUT=0,1

UTR –Vpr partial- zona verde de protectie fata de infrastructura majora,de protectie sanitara,plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

Prescriptii specifice zonelor functionale in UTR-Liu*

Liu* –locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Zona rezidentiala specifica locuintelor: locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate,semicolective (familiale), cu regim de inaltime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban avand maxim 2 unitati locative/imobil si cu maxim 3 niveluri supraterane(parter+etaj+mansarda-etaj retras sau demisol+parter+etaj+mansarda/nivel retras).

Totalizat,regimul de inaltime nu poate depasi una din configuratii-(S)+P+1E+M,(S)+P+1E+R,D+P+1+M,D+P+1+R, nivele.

Zona studiata se afla in partea de vest a coloniei Borhanci pe strada Nordului.

Zona studiata cuprinde zona de amplasare a locuintelor familiale sau semicolective, ,zonele construibile ,amenajarile exterioare,circulatii pietonale si carosabile aferente incintelor.Terenul este cuprins in PUG avizat in zona UTR=Uliu,propus ca subzona de detaliere UTR=Liu*,subzona locuintelor individuale si colective cu maxim 2 ap./imobil,dispuse pe un parcelar de tip urban.

-functiune predominanta:locuinte individuale (unifamiliale)izolate sau cuplate,semicolective (familiale),cu doua unitati locative.

Total=30 parcele

-regim de construire :izolat sau cuplat.(cuplare parcele P20-P21,P1-2;P3-4).

-caracteristicile parcelelor:suprafata mai mare de 450mp pentru locuinte cuplate,sub 450mp pentru locuinte izolate.

-inaltimea maxima admisa :trei nivele supraterane-(S)+P+1E+M,(S)+P+1E+R,D+P+1E+M,D+P+1E+R.

Inaltimea maxima

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 8m.

-Inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras,in punctul cel mai inalt,nu va depasi 12m.

-indici urbanistici:POT max.=35%,CUT max=0,9 ADC/mp.

-retragere fata de aliniament:Cladirile propuse vor fi amplasate cu retragere de 3-5m de la aliniament- limita terenurilor fata de domeniul public al strazilor locale.

-retragere minima fata de limitele laterale :minim de 3,00m.

-garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor,cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,8m.

-retragere minima fata de limita posterioara :H cladire dar nu mai putin de 6,00m.

-circulatii,accese:din str.Nordului,regularizata la ampriza de 16m,din strada "A" propusa prin PUZ cu ampriza de 12m si bretea de legatura la ampriza de 9m.

-se va asigura un acces pietonal,cu acces nelimitat,pe o alee intre str.Romul Ladea si subzona verde propusa.

-pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil,de latime max.3m.

-stationarea autovehiculelor:se va organiza in interiorul parcelei,necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului aferent PUG.

-echipare tehnico-edilitara: toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate, disponibile si functionale (apa, canalizare, electricitate, gaz).

REGULI DE UTILIZARE FUNCTIONALA

Liu* -30 parcele

ZONA SPECIFICA LOCUINTELOR cu functiune rezidentiala de densitate mica

Caracterul zonei:

locuinte familiale cu regim redus de inaltime reduse dispuse pe un parcelar de tip urban cu maxim 2 unit. locative/imobil cu maxim 3 niveluri

supraterane (parter+etaj+mansarda/retras, demisol+parter+etaj+mansarda/retras). S+P+1 E+M, S+P+1E+R, D+P+1+M, D+P+1+R, nivele.

Caracterul zonei: zona ocupata in principal cu constructii destinate locuirii

-zona cu functiune rezidentiala de densitate mica cu o structura urbana coerenta rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare

Avand in vedere caracterul dominant al zonei (de locuire), se pot distinge urmatoarele functiuni componente

- Cladiri de locuit cu spatii plantate in interiorul zonei Liu* - la care se prevede ca spatiile verzi amenajate in interiorul parcelei, (teren verde amenajat) sa fie minim 40% pe parcela
- alei semicarosabile interioare, parcaje, platforme de late, alei pietonale
- echipamente (post trafo, etc)

Art.1. Utilizari admise:

-se vor autoriza lucrari de constructii care au ca efect construirea unor locuinte familiale, in regim de construire izolat (cuplat parcele P20-P21, P1-2; P3-4).

-caracteristicile parcelelor: suprafata mai mare de 450mp pentru locuinte cuplate, sub 450mp pentru locuinte izolate.

Art.2 Utilizari permise cu conditionari

-locuinte semicolective -familiale-cu maximum 2 unitati locative -apartamente.

-pe terenuri in panta se pot amplasa locuinte semicolective avand o unitate locativa pe nivel si un numar de maximum patru niveluri (S+P+1E+M, S+P+1E+R, D+P+1+M, D+P+1+R, nivele), din care trei nivele supraterane.

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

-**servicii cu acces public** -conf. anexa 1 PUG, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

a. sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei

d. activitatea, inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

e. sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

f. pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare, se va obtine acordul vecinilor de parcela

g. pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50m de la limita parcelei, pe toate directiile.

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

-**servicii profesionale sau manufacturiere** conf. anexa 1 PUG, prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

afu

a.sa se desfasoare in paralel cu functiunea de baza -locuirea

d.sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

e.activitatea, inclusiv depozitarea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

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

-**functiuni de turism**, cu urmatoarele conditii

a.sa nu includa alimentatie publica

b.sa se obtina acordul vecinilor

Art.3 Utilizari interzise

-sunt interzise orice utilizari, altele decat cele de la art.1 si 2.

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.4-caracteristici ale parcelelor

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

(a)-vor avea front la strada

(b)-parcelele construibile vor avea frontul la strada de minim 12,00m pentru locuinte familiale izolate sau cuplate

(c)-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puţin egala cu frontul la strada

(d)-suprafata va fi mai mare sau egala cu 450mp pentru locuinte cuplate, sub 450mp pentru locuintele unifamiliale

(e)-vor avea forma regulata

-parcelele de colt sau cele aflate la intersectii a doua strazi vor avea fatade principale spre ambele strazi

-amplasarea constructiilor pe parcela se recomanda a se face in sistem izolat sau cuplat.

Art.5 .Amplasarea constructiilor fata de aliniament

-aliniera cladirilor este obligatorie.

-retragerea de la aliniament va fi de 3-5,00m, pentru a permite parcare in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie

- pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente

- pentru parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (cladiri semicuplate, cuplate sau izolate)

-garajele se vor retrage cu minim 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

-toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25,00m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii, pavilioane, depozite ptr.unelte de gradina) a caror suprafata insumata va fi de maxim 15,00mp.

Art.6 .Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

(a)-in cazul construirii pe limita/limita laterala de proprietate (locuinte cuplate), PUZ stabileste adancimea calcanului la 25m.

(b)-in cazul construirii in retragere fata de limita /limite laterale de proprietate, cladirile se vor retrage de la aceasta in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3,00m.

(c)-cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,00m .

(d)-garajele,inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire,se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei,cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80m.

(e)-garajele se vor retrage cu cel putin 6,00m fata de limita posterioara a parcelei.

-in cazul segmentarii amplasarii spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0m

-se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care amplasarea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

-in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre ,cladirea se va realiza in regim izolat,in retragere fata de limitele laterale cu 3,00m

-se permite amplasarea de constructii cuplabile pe o latura

-se permite amplasarea de constructii semicuplate la parcele de colt ce vor avea obligatoriu 2 fatade reprezentative spre drum.

Art.7.Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele

-distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt ,dar nu mai puțin de 6,00m.

Art.8.circulatii si accese

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile cu caracter public, direct . Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil.Accesul carosabil va avea latimea de maximum 3m.

-orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei de construire,eliberate de administratorul acestuia.

- pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.

Art.9.Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

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

-necesarul de parcage:

-locuinte individuale/unifamiliale izolate sau cuplate ,inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati libere sau manufacturiere :

a.minim un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100mp

b.minim doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100mp

-locuinte individuale /unifamiliale ,sau semicolective(familiale)

-un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

-Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate)

-alte activitati:conf.anexa 2 PUG

Art.10 .Inaltimea maxima admisa a cladirilor

-regimul de inaltime maxim admis este de trei nivele supraterane,rezuland una din urmatoarele configuratii-S+P+1+M,S+P+1+R,D+P+1+M,D+P+1+R.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor,masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m.

-inaltimea maxima admisa a cladirilor ,masurata de la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00m.

Art.11. aspectul exterior al constructiilor

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului-locuire.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca volumetria va fi echilibrata,specifica programului de locuit.

-acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple,in doua sau patru ape,cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60*,sau cu terasa.

Cornisele vor fi de tip urban.

-raportul plin-gol va fi cel specific programului.

-materialele de finisaj vor fi cele specifice programului-tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate,tencuieli pentru fatade ,placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.Pentru tamplarii usi,ferestre,se recomanda lemnul tratat sau alte materiale avand agrementare tehnica.

-culorile vor fi pastelate,deschise,aproprate de cele naturale,specifice.Se interzice folosirea culorilor saturate,stridente, la toate elementele constructiei.

-serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50cm.Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Art.12. conditiile de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor pentru PUZ.

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice edificate,disponibile si functionale;

-constructiile vor avea asigurata alimentarea cu apa potabila din reseaua existenta pe str.Nordului ce se va prelungi, si colectarea apelor uzate la sistem de canalizare public

-racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita formarea ghetii

-se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

-firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

-toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat

-se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel.

Salubritatea

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

-deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale amplasate in interiorul fiecarei parcele de unde vor fi transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiului menajer,amenajata la nivelul localitatii.

-se va asigura serviciul de salubritate de cel putin 2 ori/saptamana,prin abonament.

Art.13. spatii libere si spatii plantate

-pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural amenajate(plantatii ornamentale,rondouri de flori) vor ocupa minim 40% din Suprafata totala teren si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa,medie si inalta.

-suprafetele avand imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

-la limitele dintre proprietati se vor executa plantatii de arbori si arbusti decorativi

12

af

-pe fasia de teren cuprinsa intre strada /spatiu public si cladirile retrase de la aliniament, spatiile libere vizibile din circulatiile publice se vor trata ca gradini de fatada din care in proportie de 60% din suprafete vor fi organizate ca 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.

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

-se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese

-in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor

Art.14.imprejmuiri

-spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

-imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic, putand fi dublate de gard viu sau alte tipuri de plantatii decorative. Inaltimea maxima va fi de 2,20m.

-inspre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de max. 2,20m.

-portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

-aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Art.15.procent maxim de utilizare al terenului (POT)

Liu* -POT maxim =35% Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

Art.16.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Liu* - CUT maxim =0,9

UTR 5_IS-ZONA DE URBANIZARE

SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE, IN ZONA DE URBANIZARE

Subzona instituita in cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter, in conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate si Aviz Arhitect sef.

Se propune rezervarea unui teren privat, cu St=1072mp pentru amplasarea acestor investitii.

-Funciune predominanta :

functiuni administrative, functiuni de cultura, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de sanatate, asistenta sociala, functiuni de cult.

-regim de construire : deschis, izolat.

Se doreste realizarea functiunii administrative si/sau sanatate:

-1. functiuni administrative birouri aferente functiunii principale (administrative)

-2. Functiuni de invatamant , cercetare

-3. Functiuni de sanatate si asistenta sociala

-4. Functiuni culte (capela)

-inaltime maxima admisa: cladirile se vor inscrie la regim de inaltime de (1-3S)+P+3+1R.

Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minim 1,80m.

-indici urbanistici:

-POT maxim =35%

-CUT maxim =0,9.

Retrageri minime:

-retragerea fata de aliniament :minim 5,00m

-retragerea minima fata de limitele laterale -h/2 fata de limitele laterale dar nu mai putin de 3m

-retragerea fata de limita posterioara : H cladire dar nu mai putin de 6,00m

-circulatii si accese :din str.Nordului ,pe str."A".

-stationarea autovehiculelor:stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelor,in garaje colective subterane/supraterane,sau parcaje amenajate la sol,necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 aferenta Regulamentului PUG.

-echiparea tehnico-edilitara:toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate,disponibile si functionale(apa,canalizare,electrica,gaz).

Utilizari admise

Institutii si servicii de interes public –functiuni administrative,de cultura,de invatamant si cercetare,de sanatate si asistenta sociala,de cult

Utilizari admise cu conditionari

-Locuinte de serviciu permanente sau temporare cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor,acordate in conditiile contractului de munca,conform prevederilor legale.

-cladiri de cazare-semihoteliere,de apartamente,camine,internate

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

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

Utilizari interzise

-garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelor.

-elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public

-constructii provizorii de orice natura

-instalatii,utilaje exterioare montate pe fatada imobilelor

-publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile-fatade ,calcanne,acoperisuri,terase sau pe imprejmui

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

Conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelor suprafete forme dimensiuni

-pe baza normelor specifice in vigoare .

-vor avea front la strada

-suprafata parcelei va fi de 1072mp (lot dedicat)

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

-retragerea fata de aliniament va fi de min.5,00m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

-cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii,dar cu nu mai putin de 3,00m

-cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minim egala cu inaltimea cladirii,dar cu nu mai putin de 6,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m.

Circulații și accese

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile cu caracter public în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3,00m.

-pentru cai auto și pietonale din interiorul proprietății, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Stationarea autovehiculelor

-stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei în garaje colective subterane sau în parcaje amenajate la sol.

-necesarul de parcaje va fi dimensionat conf.anexa 2 din PUG.

-atunci când se prevede funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

-a.pentru clădiri comune înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 16m, iar înălțimea totală nu va depăși 20m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+3E+1R$.

Aspectul exterior al cladirilor

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirilor nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în peisajul urban.

-arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului; se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

-culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor stridente, saturate la toate elementele construcției.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

-zona va fi echipată edilitar complet prin procedura de urbanizare.

-toate clădirile se vor racorda la rețele edilitare publice

-se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine sau domeniul public

-firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri

-se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

-fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și spații plantate

-în interiorul parcelei, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale. Eliminarea arborilor maturi e interzisă.

Imprejmuiri

-imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm, și o parte transparentă realizată din grilaj metalic sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2,20m, și vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,20m înălțime și vor fi de tip opac. Portile imprejmuirilor situate în

aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim=35% indici impusi prin Aviz Oportunitate si Aviz Arhitect sef

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim=0,9 indici impusi prin Aviz Oportunitate si Aviz Arhitect sef

U.T.R. S_Va SUBZONA SPATIILOR VERZI –scuaruri,gradini,parcuri cu acces public nelimitat

Generalitati

-functiune predominanta –plantatii inalte,medii,joase,sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo,amenajari pentru joaca ,odihna,sport si alte activitati in aer liber compatibile,edicule,componente ale amenajarii peisagere;spatii verzi amenajate cu acces public nelimitat si vegetatie spontana si de protectie ,cu posibilitatea mobilariei cu o dotare tip loisir-loc de joaca pentru copii.

-sistemul de spatii publice –trama stradala,aleile pietonale vor fi conform anexa 6 .

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran,ca si toate celelalte retele edilitare.Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din ansamblu.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1.utilizari admise

- (a) plantatii 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 peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Art.2.utilizări admise cu condiționări

- 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.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească 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

Art. 3. utilizări 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.

conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor

Art.4.caracteristici ale parcelelor

-acces public nelimitat

Art.5.amplasarea cladirilor fata de aliniament

- nu e cazul

Art.6.amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- nu e cazul

Art.7. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- nu e cazul

Art.8.circulatii si accese pietonale

-Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații platforme dalate, etc.

- Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- Se va prevedea un acces pietonal dinspre str.Romul Ladea .

Art.9. stationarea auto

- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

-Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

Art.10.inaltime maxima admisa a cladirilor

-Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,00m și regim de înălțime P. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art.11.aspectul exterior al cladirilor

- 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.

-Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Art.12.conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-Toate clădirile se vor racorda 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).

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

Art.13.spatii libere si spatii plantate

-Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

-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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Art.14.Imprejurimi

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

- Imprejurimile 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.

Art.15.procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Art.16. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE

Aceasta zona cuprinde platforma cailor de circulatie, fasiile de protectie ale acestora, zone aferente lucrarilor de sistematizare verticala, suprafetele intersectiilor.

Zona se desfasoara pe latura vistica, estica si mijlocul zonei studiate, si este constituita din limita cu drumul public (strada Nordului) si drum privat strada "A", ce urmeaza a se dezmembra in vederea realizarii de cai de acces la parcele = un drum colector propus de acces -strada "A"-la profil III-H=12.00m ampriza, si o bretea de legatura de 9,00m latime, care se va realiza in colaborare cu proprietarii invecinati (la sud).

Aceasta zona va ocupa o suprafata de 3787,28mp din total teritoriu studiat, din care strada "A" are s=3118,12mp, breteaua de legatura are s=292,79mp, aleea pietonala de legatura cu str. Romul Ladea are s=227,17mp.

Pentru asigurarea profilului strazii Nordului, e necesar sa se cedeze o arie de s=149,20mp.

Strazile propuse prin PUZ vor fi echipate edilitar si realizate la strat de uzura anterior emiterii autorizatiei de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Strazile reglementate prin PUZ vor avea acces public nelimitat.

Detalierea circulatiilor se va face pe baza proiectelor tehnice care se vor angaja separat, dupa avizarea prezentului PUZ.

Dupa avizarea PUZ si pe baza recomandarilor din acest studiu se vor face lucrari topografice aferente realizarii profilelor de drum aprobate.

Sunt aplicate profilele transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG si norme tehnice specifice.

U.T.R. Vpr-partiali-zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

-functiune predominanta : plantatii inalte, medii si joase, in conformitate cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte. Culoar de protectie pentru LEA 110kv - 38,00m, si din ax de 18,50m.

-zona se suprapune partial pe latura de nord, pe o suprafata de S=810,05 mp (se mentine).

-indicatori urbanistici : POT=0% CUT=0.

-inaltimea maxima , retrageri laterale, posterioare: nu e cazul.

-stationarea autovehiculelor: este interzisa parcare, stationarea, automobilelor pe teritoriul zonelor verzi in zona de protectie Vpr.

-este interzisa realizarea oricaror activitati socio-umane (teren sport, agrement).

-imprejmuirile metalice ce subtraverseaza liniile electrice vor avea obligatoriu prize de pamant cu valori sub 4 ohmi.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR Liu* -zona de locuinte familiale si semicolective

POT=35% CUT =0,9

UTR S_Is -zona institutii si si servicii de interes public

POT=35% CUT=0,9%

UTR S_Va -zona verde scuar, gradini, parc cu acces public nelimitat

POT=5% CUT=0,1%

Intocmit,
Arh. Ungur C.



STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
Tel.0745194297
CUI/16567363/2004

pr.nr.7/2018

FILA FINALA

Nr.pr. : 7/2018
Faza :PUZ
Beneficiar -Semeniuc si asociatii

Prezentul proiect contine un numar de 40 pagini,.....planse
si a fost intocmit in 2 exemplare din care:
-exemplarul 1 la Primaria Cluj-Napoca
-exemplarul 2 la Stil Proiect S.R.L. Cluj-Napoca arh.Ungur Cristiana



Intocmit,
arh.Ungur Cristiana



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: 140 264 592 301; fax: 140 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat
Printar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de SEMENIUC ADRIAN ȘI ASOCIAȚII, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 71801/433/2020, 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 04.03.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 83 din 27.03.2020

pentru elaborarea

P.U.Z. de urbanizare – str. Romul Ladea- str. Nordului

generat de imobilele cu nr. topo. 13376/1, nr.topo. 13376/2, nr.topo. 13376/3, nr.topo. 13376/4, nr.topo. 13376/5/1, nr.topo. 13376/5/3, nr.topo. 13376/5/4, nr.topo. 13376/5/5, nr.topo. 13376/5/6, nr.topo. 13376/5/7, nr.cad. 285406, nr.cad. 312872, nr.cad. 313683, nr.cad. 285411, nr.cad. 313703, nr.cad. 312574, nr.cad. 304782, nr.cad. 304783, nr.cad. 300216, nr.cad. 286732, nr.cad. 301240, nr.cad. 298323, nr.cad. 267286, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de strada Romul Ladea în partea de nord-vest și sud-vest și limitele cadastrale în partea de sud-est.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ULiu- zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și U.T.R. Vpr- Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și reconstrucție ecologică;

- *propus*: zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U. aferent ULiu și spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zonă rezidențială: P.O.T max = 35% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- pentru subzona verde: P.O.T max = 5% , C.U.T max= 0,1 ADC/mp;
- pentru subzona de instituții: P.O.T max = 35% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

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

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scurar, grădină, parc) locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Romul Ladea și strada Nordului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelor;
- echiparea edilitară (apă-canal, electrica, gaz) va cădea în sarcina proprietarilor parcelor din zona studiată;

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

- circulațiile noi propuse prin P.U.Z., ce deservește zona rezidențială, vor fi realizate de investitori la strat de uzură.

5. Capacitățile de transport admise:

- capacitățile de transport a circulațiilor noi propuse va fi analizată prin P.U.Z. funcție de numărul de loturi rezultate și încărcăturile estimate pentru auto de categorie ușoară, care să poată suporta ocazional și autospecialele pentru intervenții în caz de urgență. 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., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5263 din 19.12.2019.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reamblare topografică);
- studiu de circulație – aviz favorabil conform Hotărârii nr. 507474/04.10.2019 a Comisiei de sistematizare a circulației cu următoarele condiții:

- străzile propuse IV.2 vor avea lățimi de 9 m (din care 6 m carosabil și 2 trotuare cu lățimea de 1,5 m fiecare), respectiv 12 m pentru strada III.II;
- străzii Nordului I se va asigura lățimea de 16 m;
- se va asigura un acces pietonal, cu acces nelimitat, pe o alee cu lățimea de 3 m, între str. Romul Ladea și zona verde propusă de la capătul străzii III.H;

Deoarece accesul dinspre cartierul Ghicorhoni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate este depășită, emiterca autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 5263 din 19.12.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

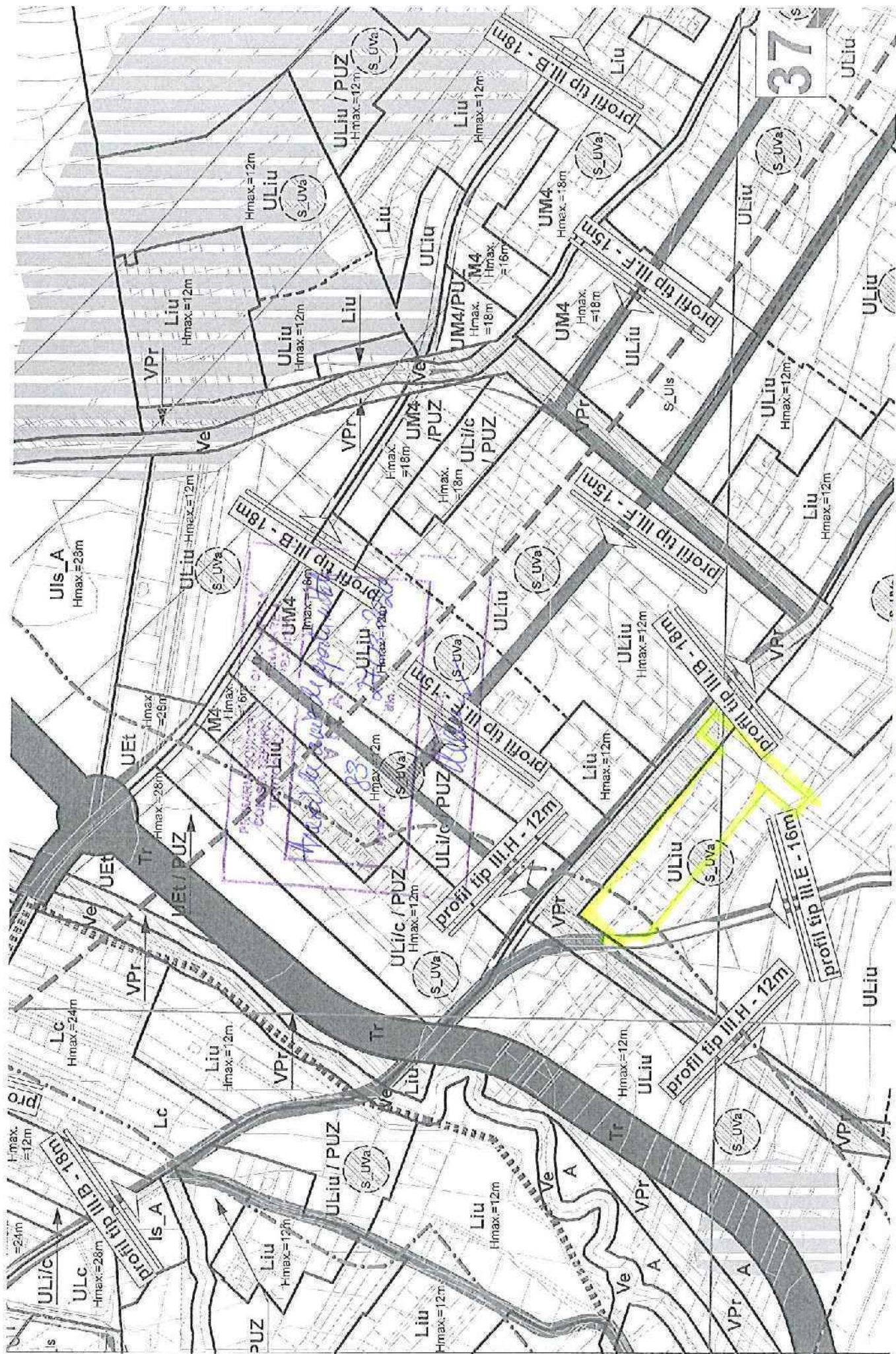
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andrei Mureșan

Red. 3ex. consilier Arh. Carmen Coțofan

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



TERITORIUL DE STUDII



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Motilor 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



Ca urmare a cererii adresate de Semeniac Adrian și asociații cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 185556 din 1.04.2020, conex cu 651334 din 2019 și completările depuse, 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. 229 din 7.08.2020

pentru P.U.Z. de urbanizare – str. Romul Ladea – str. Nordului

generat de imobilele cu nr. topo. 13376/1, nr. topo. 13376/2, nr. topo. 13376/3, nr. topo. 13376/4, nr. topo. 13376/5/1, nr. topo. 13376/5/3, nr. topo. 13376/5/4, nr. topo. 13376/5/5, nr. topo. 13376/5/6, nr. topo. 13376/5/7, nr. cad. 285406, nr. cad. 312872, nr. cad. 313683, nr. cad. 285411, nr. cad. 313703, nr. cad. 312574, nr. cad. 304782, nr. cad. 304783, nr. cad. 300216, nr. cad. 286732, nr. cad. 301240, nr. cad. 298323, nr. cad. 267286 ;

Inițiator: Semeniac Adrian și asociații

Proiectant: S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristiana Ungur

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul reglementat este delimitat de strada Romul Ladea în partea de nord- vest și limite cadastrale în partea de sud-est.

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 – scuar, 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 supratereane. 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+I+M, (S) +P+I+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), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (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 parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- *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.

UTR Vpr - zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

-*indicatori urbanistici*: - P.O.T max = 0%, CUT max = 0;

-*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.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

- **U.T.R. Liu*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar 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 mai mare de 450 mp pentru locuințe cuplate, sub 450 mp pentru locuințe izolate;
 - *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+I+M, D+P+I+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
 - *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;
 - *retragerea față de aliniament*: 3- 5 m;
 - *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m; 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 străzile propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 12 m și 9 m; Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; strada Nordului cu ampriză de 16 m cf. P.U.G.
- Se va asigura un acces pietonal, cu acces nelimitat, pe o alee cu lățimea de 3 m între str. Romul Ladea și subzona verde propusă ;
- *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);

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și de asistență socială, de cult;
- *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 = 35 % , C.U.T maxim = 0,9;
- *retragere 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 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 19.06.2020 și a verificării completărilor, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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

Străzile 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.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior

reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality. (cf. prevederilor Avizului Siguranța circulației nr.230946/446/04.10.2019.)

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior emiterii autorizației de construire pentru modernizarea (asfaltarea) străzii Nordului, până la amplasamentul studiat.

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 Legca 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. 5263 din 19.12.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andrecca Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4537738 din 17.08.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.08.2020

ARHITECT-ŞEF

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

Având în vedere prevederile II.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. 12 din 26.01.2021

pentru *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 239 din 7.08.2020*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 239 din 7.08.2020, emis pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Romul Ladea – str. Nordului în sensul:

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.

Strada Nordului, de la intersecția cu strada Romul Ladea până la amplasamentul studiat prin PUZ, va fi echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (asfalt) de către beneficiarii PUZ.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan



Red. 2ex, Consilier arh. Carmen Cotofan

ARHITECT-ȘEF

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

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. 33 din 5.03.2020

pentru *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 239 din 7.08.2020*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 239 din 7.08.2020, emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Romul Ladea – str. Nordului** în sensul:

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Nordului va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură.

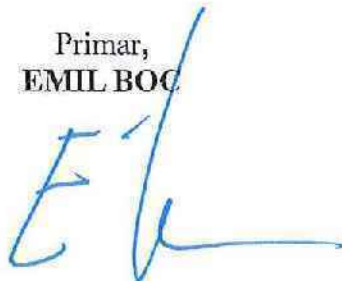
Aleea pietonală și subzonă verde reglementate prin P.U.Z. vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele și vor fi amenajate în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimei construcții din dezvoltarea rezidențială propusă. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 30 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colet).

Se modifică și completează prevederile pentru UTR Liu* în sensul:

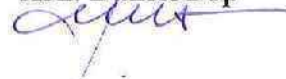
„- *funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite);

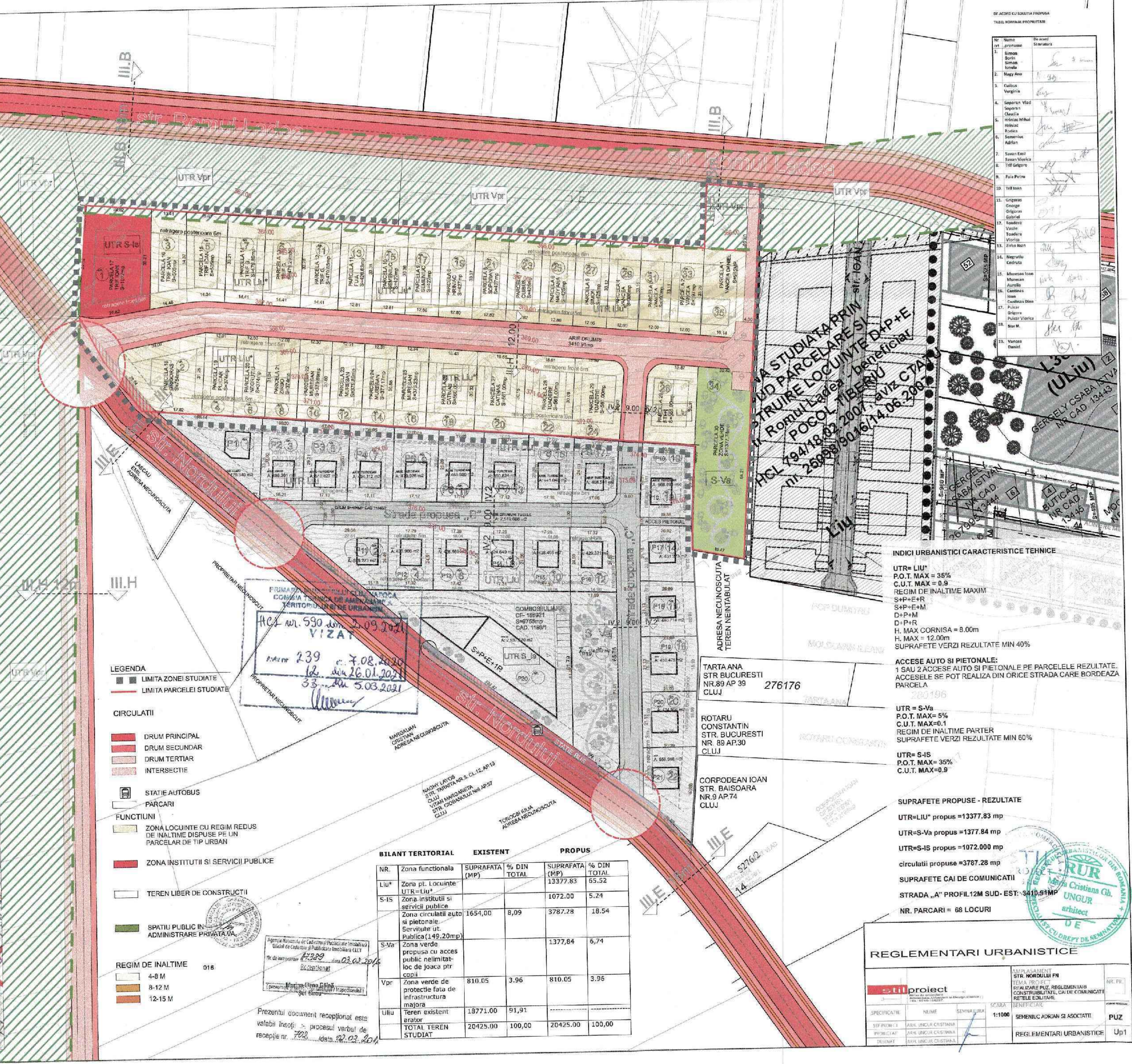
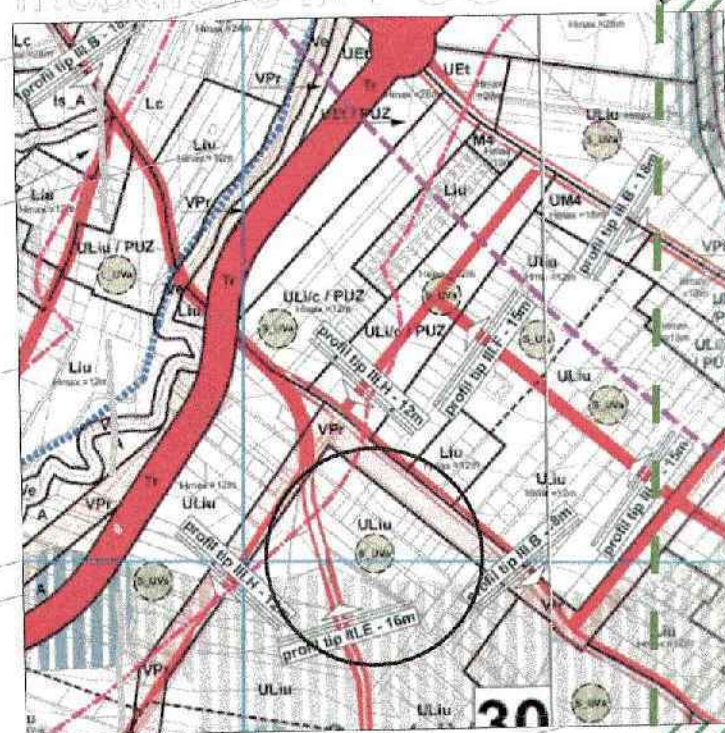
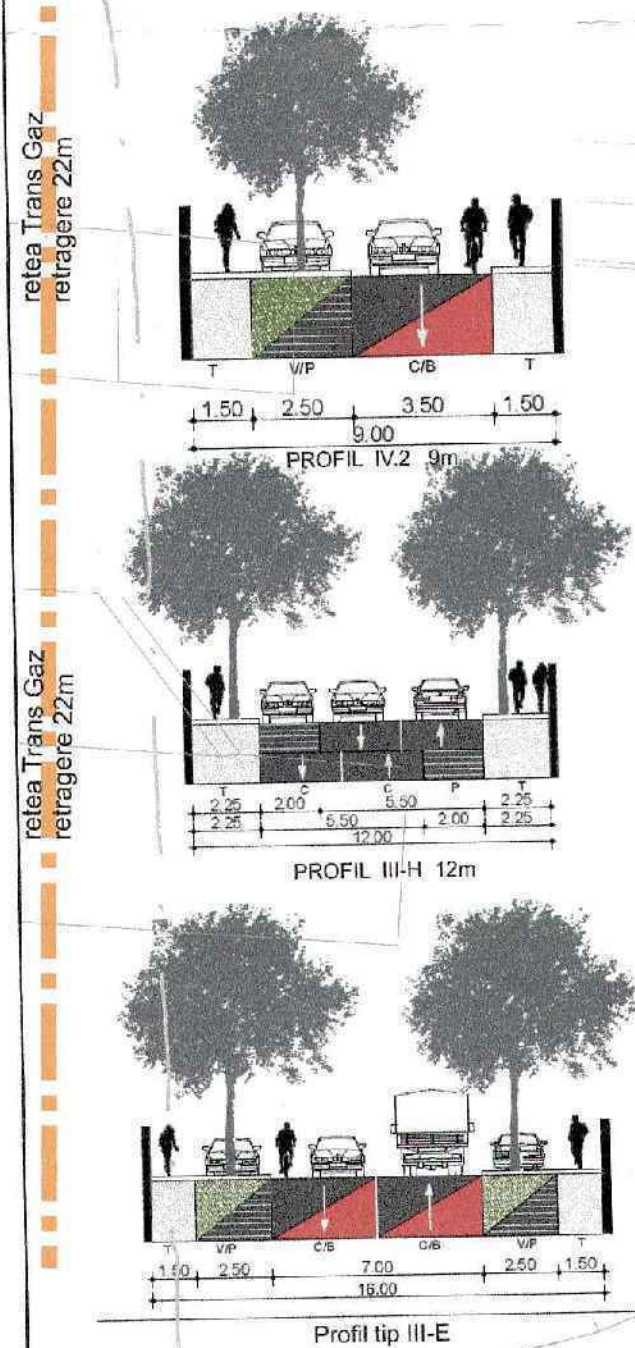
- *caracteristicile parcelelor*: Pe o parcelă se poate construi fie o locuință unifamilială, fie o locuință familială (cu două unități locative). Pentru parcelele cu suprafață mai mică de 450 mp se admite numai construirea de locuințe unifamiliale, iar pentru cele cu suprafața mai mare de 450 mp se admit și locuințe familiale, cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite).”

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



[illegible]

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** : SEMENIUC ADRIAN și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 185556/01.04.2020

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. Romul Ladea - str. Nordului

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

- Certificat de urbanism nr. 5263/19.12.2019
- Aviz de oportunitate nr. 83/27.03.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 239/07.08.2020

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. 185556/01.04.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 21.03.2018 și 17.01.2020

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

32

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 12.02.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 19.06.2020

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 Făclia din 08.05.2018

Dezbateră lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 12.02.2019 - ora 15 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 19.06.2020 - ora. 9:30.

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 atât la sediul Primăriei în data de 12.02.2019 - ora 15, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 19.06.2020 - ora. 9:30.

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 fostificați :

- Peter Rozalia –
- Turdean Mihaela-Elena –
- Nagy Istvan –
- Nagy Zoltan –
- Valaszki Julia pentru Nagy Istvan –
- Pocol Tiberiu și Pocol Florina – str.
- Pocol Alin Florin –
- Florian Liviu Daniel și Florian Nicolata – st
- Crișan-Pariza Rareș și Crișan-Pariza Laura
- Stan Călin și Stan Ramona –
- Târnovan Raul Ioan și Târnovan Ioana – st
- Husman Mihai Radu și Husman Luminița
- Ignat Ioan –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 12.02.2019 - ora 15 și 19.06.2020 - ora. 9:30.

La dezbateră din 26.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : beneficiarul lucrării - dl. Adrian Semeniuc și proiectantul - arh. Cristiana Ungur

Din partea publicului s-a prezentat :

- d-na. Peter Rozalia :

33

- are teren în zona L.E.A.
- se interesează care este regimul de înălțime propus pentru zona de servicii

La dezbaterile din 19.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Cristiana Ungur.
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 38901/22.01.2019, d-na. Peter Rozalia cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu propunerea afișată referitoare la ZONA DE ÎNSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, respectiv la regimul de înălțime a construcției propuse în această zonă.

Cu mulțumiri,

Data: 27.01.2019

Semnătura:



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 sesizările d-nei. Peter Rozalia cu domiciliul în cu nr. 38901/22.01.2019, proiectantul lucrării – S.C. STIL PROIECT S.R.L. - arh. Cristiana Ungur, precizează următoarele :

Referitor la răspunsul dvs. la adresa de informare publică, vă comunicăm ca terenul cu destinația IS – lot pentru instituții și servicii, locuințe de serviciu, etc a fost adaptat la recomandarea dvs. conf. Indicatorilor generali aferenți zona LIU. Astfel conf. Regulamentul LIU „ 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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 (semnificațiile prescurtărilor: 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”.



39

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. 57022/433/01.02.2019, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 199214/13.04.2020 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinei de parcelă prin adresa cu nr. 201605/433/15.04.2020

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 Zop



Șef Birou,

Andreca Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



35