

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Colonia Sopor nr. 37G

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Colonia Sopor nr. 37G – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 710488/1/30.08.2022, conex cu nr. 629307/1/2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 710551/433/30.08.2022, conex cu nr. 629397/433/2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Colonia Sopor nr. 37G, beneficiară: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 436 din 3.06.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 190 din 15.12.2021, Avizul nr. 129 din 11.07.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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. Colonia Sopor nr. 37G, beneficiară: Rusu Daniela Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 11900 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 302598, înscris în C.F. nr. 302598.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 302598, nr. cad. 302598-C1, nr. cad. 302598-C2, nr. cad. 302598-C3, nr. cad. 302598-C4 și nr. cad. 302598-C5 sunt propuse pentru desființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului – zece parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale), cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is*), o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deservește parcelele – și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

—*funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

—*regimul de construire*: izolat;

—*retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament. Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte etc.) a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

—*retragerea față de limitele laterale*: H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m;

—*retragerea față de limita posterioară*: H, dar nu mai puțin de 12 m;

—*înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane (parter+mansardă), (parter+etaj) sau (demisol+parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

—*indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 20%, C.U.T. maxim = 0.4;

—*circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” cu ampriză de 7,5 m (6 m carosabil și trotuar de 1,5 m pe latura estică), cu posibilitate de lărgire la 9 m, prin realizarea unui trotuar de 1,5 m pe latura vestică, într-o fază ulterioară, odată cu urbanizarea teritoriului din partea de vest;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, asigurându-se minimum un loc de parcare pentru locuințele individuale cu suprafața utilă mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru locuințele individuale cu o arie utilă mai mare de 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

UTR S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiunea predominantă*: servicii de interes public - funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- *regimul de construire*: izolat;
- *retragerea față de aliniament*: minim 4 m față de strada „A”;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m și minim 1 m față de limita laterală nordică, spre spațiul verde cu acces public nelimitat;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirea va fi retrasă de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E. Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: pentru parcele comune P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2.2;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzonă se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

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

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, grup sanitar, spații pentru administrare și întreținere;
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: parter, Hmax. la cornișă 3,00 m, Hmax. 4,50 m;
- *retragerea față de aliniament, limite laterale și posterioară*: minim 4 m, în afara circulației pietonale și velo;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);
- *circulațiile, accesele*: accesul se realizează din strada de interes local, înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461, reglementată prin P.U.G. la ampriză de 16 m și din str. „A”.

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

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III.E – 16 m a străzii de interes local (înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461) din vecinătatea nordică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Aceasta va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.II- proprietăți asupra terenurilor”, anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și

transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Întrucât 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 realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor de proximitate/dotări pentru cartier) va fi făcută ulterior realizării de către Municipality a lucrărilor de infrastructură rutieră necesare îmbunătățirii capacității de circulație, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „U.09-Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 și „U.11- Proprietăți asupra terenurilor” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată 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 (R.L.U.)
AFERENT P.U.Z. PENTRU URBANIZARE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE**

DENUMIREA LUCRII: *ELABORARE P.U.Z. PENTRU URBANIZARE
LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE*

AMPLASAMENT: Cluj Napoca, jud Cluj, str. Colonia Sopor, nr 37G,

BENEFICIARI: Rusu Daniela Maria

Proiectant: s.c. estudio s.r.l.

DATA ELABORARII: februarie 2021



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z. PENTRU URBANIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE

1. GENERALITATI

1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

În baza concluziilor și recomandărilor rezultate din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ este constructibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul s-a urmărit:

- realizarea de construcții cu funcțiuni de locuire preponderent.
- realizarea unei subzone de servicii de interes public
- realizarea unei subzone verde
- amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor unei zone de locuire, contribuind la punerea sa în valoare.
- determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei de locuire.
- parcelarea zonei reglementate conform cu plansele desenate

1.2. Baza legală

Baza legală La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata).
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata).
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994).
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996).
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995, republicată).
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998, republicată).
- Legea apelor (nr. 107/1996, republicată).
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 132/1995).
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998).
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000).
- Legea privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998- Regulament privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii.
- Codul Civil.
- Ordinul ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru promovarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor Padurilor și Protecției Mediului și al ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3. Domeniul de aplicare

Regulament Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan în interiorul zonei delimitate de linia cu patratele roșii, zona cuprinsă între str. Colonia Sopor la nord, terenuri private cu construcții de locuințe aflate la est, teren privat încadrat în agricol aflat la sud și la vest parțial zona verde, parțial teren proprietate privată.

Terenul se află în proprietate privată aparținând Rusu Daniela Maria și face parte din intravilanul municipiului Cluj Napoca, zona înscrisă în U.T.R. Ulid. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

1.4. Corelări cu alte documentații

Terenul conform PUG actual face parte dintr-un UTR Ulid conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014, în baza căruia s-a emis Avizul de Oportunitate nr 436 din 03.06.2019.

2. Regului de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

afu

În prezent, suprafața cuprinsă în studiu are destinație de curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară atașat și afla edificare 5 construcții reprezentând o locuință de tip rural cu anexe.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, aria studiată face parte din **ULid** - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă cu anexe, pe teritorii fără infrastructura completă, UTR, modificat prin prezentul regulament în **UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, mică densitate.**

2.1. UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime de, mică densitate, pe teritorii fara infrastructura completă

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei.
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la regulament PUG 2014, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire.
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp.
- (c) să implice maximum 5 persoane.
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.



Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei.
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI:

Prin propunerile de parcelare toate loturile rezultate îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă.
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 13 m pentru locuințele izolate.
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 800 mp.
- vor avea formă regulată.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- (a) clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament.
- (b) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (c) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp.

(d) garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

- (a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu

cafer

înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

(e) 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 2,80 m.

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Accesul pe parcele se realizează direct din strada "A" cu ampriza 7,5 m (6 m carosabil și trotuar 1,5 m pe latura estică, cu posibilitatea de largire cu un trotuar de 1,5 m pe latura vestică).

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. 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.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: **Locuințe individuale (unifamiliale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp.

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe individuale (unifamiliale), sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal, minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din strada.

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la 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.

ART 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în alinament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

sefu

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 20 %

ART16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 0,4

2.2 UTR S_Va – Subzona verde – scuar, grădină cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE

- stăpîni verzi - 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.
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- Regim de construire: izolat

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.

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

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Zonele verzi trebuie să fie bine conturate și delimitate spațial.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Minim 4 m în afara circulației pietonale și velo.

ART 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Minim 4 m în afara circulației pietonale și velo.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se pot amplasa la o distanta minima de 3 m intre ele.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizeaza din strada de interes local cu ampriza de 16 m si prin strada reglementata prin PUZ - strada "A".

Se vor prevedea spații de acces dalate.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor 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 aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3.00 m și respectiv P, iar înălțimea totală nu va depăși 4.50 m.

ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările din PUG în vigoare

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din strada.

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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.

In zona verde:

- se vor planta 5 arbori maturi cu circumferința de 38 cm de la colet.
- se vor amplasa 4 cosuri de gunoi.
- se vor amplasa 4 stalpi pentru iluminat public.

ART 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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)

2.3 UTR S_{Is}* – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE: servicii publice sau de interes public – funcțiuni de sănătate și asistență socială.

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Spații comerciale/servicii conexe ca funcțiuni conexe pentru de sănătate și asistență socială.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți /

afus

corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază).

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

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

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

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

ART 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI:

Prin propunerile de parcelare toate loturile rezultate îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă.
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 700 mp.
- vor avea formă regulată.

ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Se vor construi în sistem deschis, izolat, retras de la aliniament cu 4 m fata de strada "A"

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

Fata de limitele laterale clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Spre spatiul verde dinspre nord se poate construi retras la o distanta de 1 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Este admisă o singură retragere la nivelurile superioare a clădirii, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

sefu

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. 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.

Accesul se va realiza direct din strada "A".

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Se va organiza în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate.

ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (S)+P+2E.

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

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

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.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

afw

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din strada.

ART 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

ART 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ART 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 60 %

ART 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 2,2



Intocmit:

arh. Octavian CIOTLĂUȘ

arh. Eleonora DULĂU

coordonator urbansim arh. Nicolae SERGIU D.S. ANDREICA



Data:

februarie 2021

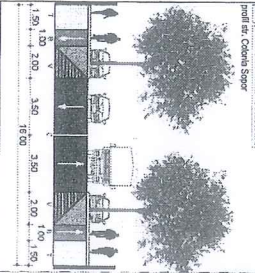
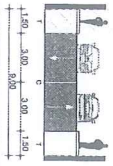
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 649/2022

PROFILE sc. 1:200

LITERARĂ



CALCULUL SUPRAFETELOR

Calculul suprafețelor se efectuează prin metoda
mediilor, aplicând formula de calcul pentru
poligoane neregulate cu laturile în metri.

Nr.	X (m)	Y (m)	Suprafața particulară (m²)
1058	589201.474	398110.284	12.357
1059	589199.518	398110.059	12.675
1060	589197.562	398109.834	12.993
1061	589195.606	398109.609	13.311
1062	589193.650	398109.384	13.629
1063	589191.694	398109.159	13.947
1064	589189.738	398108.934	14.265
1065	589187.782	398108.709	14.583
1066	589185.826	398108.484	14.901
1067	589183.870	398108.259	15.219
1068	589181.914	398108.034	15.537
1069	589179.958	398107.809	15.855
1070	589178.002	398107.584	16.173
1071	589176.046	398107.359	16.491
1072	589174.090	398107.134	16.809
1073	589172.134	398106.909	17.127
1074	589170.178	398106.684	17.445
1075	589168.222	398106.459	17.763
1076	589166.266	398106.234	18.081
1077	589164.310	398106.009	18.399
1078	589162.354	398105.784	18.717
1079	589160.398	398105.559	19.035
1080	589158.442	398105.334	19.353
1081	589156.486	398105.109	19.671
1082	589154.530	398104.884	19.989
1083	589152.574	398104.659	20.307
1084	589150.618	398104.434	20.625
1085	589148.662	398104.209	20.943
1086	589146.706	398103.984	21.261
1087	589144.750	398103.759	21.579
1088	589142.794	398103.534	21.897
1089	589140.838	398103.309	22.215
1090	589138.882	398103.084	22.533
1091	589136.926	398102.859	22.851
1092	589134.970	398102.634	23.169
1093	589133.014	398102.409	23.487
1094	589131.058	398102.184	23.805
1095	589129.102	398101.959	24.123
1096	589127.146	398101.734	24.441
1097	589125.190	398101.509	24.759
1098	589123.234	398101.284	25.077
1099	589121.278	398101.059	25.395
1100	589119.322	398100.834	25.713
1101	589117.366	398100.609	26.031
1102	589115.410	398100.384	26.349
1103	589113.454	398100.159	26.667
1104	589111.498	398099.934	26.985
1105	589109.542	398099.709	27.303
1106	589107.586	398099.484	27.621
1107	589105.630	398099.259	27.939
1108	589103.674	398099.034	28.257
1109	589101.718	398098.809	28.575
1110	589099.762	398098.584	28.893
1111	589097.806	398098.359	29.211
1112	589095.850	398098.134	29.529
1113	589093.894	398097.909	29.847
1114	589091.938	398097.684	30.165
1115	589089.982	398097.459	30.483
1116	589088.026	398097.234	30.801
1117	589086.070	398097.009	31.119
1118	589084.114	398096.784	31.437
1119	589082.158	398096.559	31.755
1120	589080.202	398096.334	32.073
1121	589078.246	398096.109	32.391
1122	589076.290	398095.884	32.709
1123	589074.334	398095.659	33.027
1124	589072.378	398095.434	33.345
1125	589070.422	398095.209	33.663
1126	589068.466	398094.984	33.981
1127	589066.510	398094.759	34.299
1128	589064.554	398094.534	34.617
1129	589062.598	398094.309	34.935
1130	589060.642	398094.084	35.253
1131	589058.686	398093.859	35.571
1132	589056.730	398093.634	35.889
1133	589054.774	398093.409	36.207
1134	589052.818	398093.184	36.525
1135	589050.862	398092.959	36.843
1136	589048.906	398092.734	37.161
1137	589046.950	398092.509	37.479
1138	589044.994	398092.284	37.797
1139	589043.038	398092.059	38.115
1140	589041.082	398091.834	38.433
1141	589039.126	398091.609	38.751
1142	589037.170	398091.384	39.069
1143	589035.214	398091.159	39.387
1144	589033.258	398090.934	39.705
1145	589031.302	398090.709	40.023
1146	589029.346	398090.484	40.341
1147	589027.390	398090.259	40.659
1148	589025.434	398090.034	40.977
1149	589023.478	398089.809	41.295
1150	589021.522	398089.584	41.613
1151	589019.566	398089.359	41.931
1152	589017.610	398089.134	42.249
1153	589015.654	398088.909	42.567
1154	589013.698	398088.684	42.885
1155	589011.742	398088.459	43.203
1156	589009.786	398088.234	43.521
1157	589007.830	398088.009	43.839
1158	589005.874	398087.784	44.157
1159	589003.918	398087.559	44.475
1160	589001.962	398087.334	44.793
1161	588999.006	398087.109	45.111
1162	588997.050	398086.884	45.429
1163	588995.094	398086.659	45.747
1164	588993.138	398086.434	46.065
1165	588991.182	398086.209	46.383
1166	588989.226	398085.984	46.701
1167	588987.270	398085.759	47.019
1168	588985.314	398085.534	47.337
1169	588983.358	398085.309	47.655
1170	588981.402	398085.084	47.973
1171	588979.446	398084.859	48.291
1172	588977.490	398084.634	48.609
1173	588975.534	398084.409	48.927
1174	588973.578	398084.184	49.245
1175	588971.622	398083.959	49.563
1176	588969.666	398083.734	49.881
1177	588967.710	398083.509	50.199
1178	588965.754	398083.284	50.517
1179	588963.798	398083.059	50.835
1180	588961.842	398082.834	51.153
1181	588959.886	398082.609	51.471
1182	588957.930	398082.384	51.789
1183	588955.974	398082.159	52.107
1184	588954.018	398081.934	52.425
1185	588952.062	398081.709	52.743
1186	588950.106	398081.484	53.061
1187	588948.150	398081.259	53.379
1188	588946.194	398081.034	53.697
1189	588944.238	398080.809	54.015
1190	588942.282	398080.584	54.333
1191	588940.326	398080.359	54.651
1192	588938.370	398080.134	54.969
1193	588936.414	398079.909	55.287
1194	588934.458	398079.684	55.605
1195	588932.502	398079.459	55.923
1196	588930.546	398079.234	56.241
1197	588928.590	398079.009	56.559
1198	588926.634	398078.784	56.877
1199	588924.678	398078.559	57.195
1200	588922.722	398078.334	57.513
1201	588920.766	398078.109	57.831
1202	588918.810	398077.884	58.149
1203	588916.854	398077.659	58.467
1204	588914.898	398077.434	58.785
1205	588912.942	398077.209	59.103
1206	588910.986	398076.984	59.421
1207	588909.030	398076.759	59.739
1208	588907.074	398076.534	60.057
1209	588905.118	398076.309	60.375
1210	588903.162	398076.084	60.693
1211	588901.206	398075.859	61.011
1212	588899.250	398075.634	61.329
1213	588897.294	398075.409	61.647
1214	588895.338	398075.184	61.965
1215	588893.382	398074.959	62.283
1216	588891.426	398074.734	62.601
1217	588889.470	398074.509	62.919
1218	588887.514	398074.284	63.237
1219	588885.558	398074.059	63.555
1220	588883.602	398073.834	63.873
1221	588881.646	398073.609	64.191
1222	588879.690	398073.384	64.509
1223	588877.734	398073.159	64.827
1224	588875.778	398072.934	65.145
1225	588873.822	398072.709	65.463
1226	588871.866	398072.484	65.781
1227	588869.910	398072.259	66.099
1228	588867.954	398072.034	66.417
1229	588865.998	398071.809	66.735
1230	588864.042	398071.584	67.053
1231	588862.086	398071.359	67.371
1232	588860.130	398071.134	67.689
1233	588858.174	398070.909	68.007
1234	588856.218	398070.684	68.325
1235	588854.262	398070.459	68.643
1236	588852.306	398070.234	68.961
1237	588850.350	398070.009	69.279
1238	588848.394	398069.784	69.597
1239	588846.438	398069.559	69.915
1240	588844.482	398069.334	70.233
1241	588842.526	398069.109	70.551
1242	588840.570	398068.884	70.869
1243	588838.614	398068.659	71.187
1244	588836.658	398068.434	71.505
1245	588834.702	398068.209	71.823
1246	588832.746	398067.984	72.141
1247	588830.790	398067.759	72.459
1248	588828.834	398067.534	72.777
1249	588826.878	398067.309	73.095
1250	588824.922	398067.084	73.413
1251	588822.966	398066.859	73.731
1252	588821.010	398066.634	74.049
1253	588819.054	398066.409	74.367
1254	588817.098	398066.184	74.685
1255	588815.142	398065.959	75.003
1256	588813.186	398065.734	75.321
1257	588811.230	398065.509	75.639
1258	588809.274	398065.284	75.957
1259	588807.318	398065.059	76.275
1260	588805.362	398064.834	76.593
1261	588803.406	398064.609	76.911
1262	588801.450	398064.384	77.229
1263	588799.494	398064.159	77.547
1264	588797.538	398063.934	77.865
1265	588795.582	398063.709	78.183
1266	588793.626	398063.484	78.501
1267	588791.670	398063.259	78.819
1268	588789.714	398063.034	79.137
1269	588787.758	398062.809	79.455
1270	588785.802	398062.584	79.773

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 669/2022

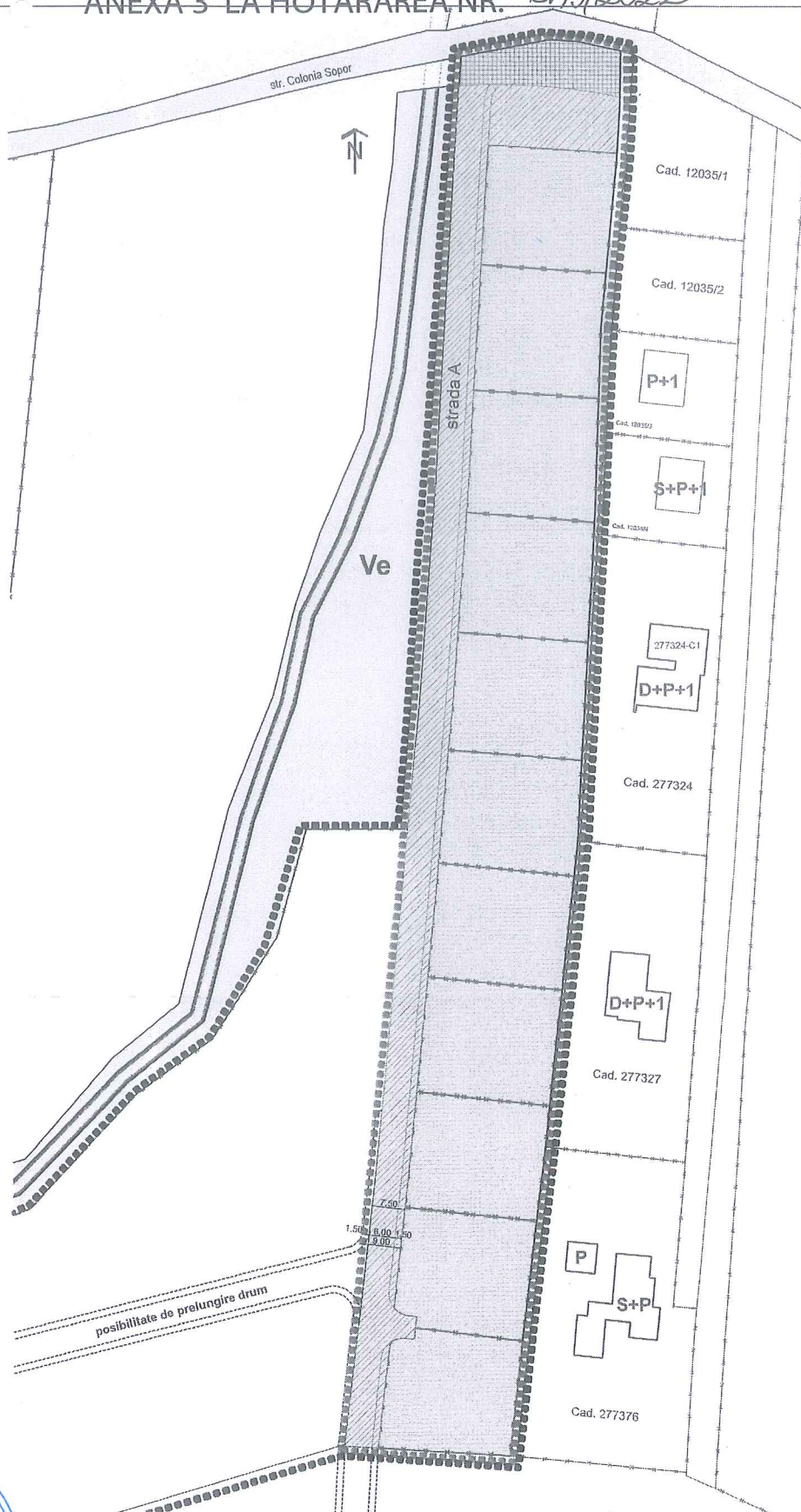
LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
LIMITA U.T.R.

REGLEMENTARI PROPUSE

DOMENIUL PUBLIC
DOMENIUL PRIVAT
SUPRAFAȚA CEDATĂ GRATUIT PENTRU
REGLEMENTARE STRADA COLONIA SOPOR
TEREN CE DEVINE DOMENIUL PUBLIC CEDAT GRATUIT



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

beneficiar
RUSU DANIELA MARIA

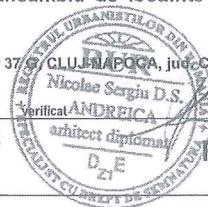
proiectant

proiect nr 16/2016
P.U.Z. de urbanizare - str. Colonia Sopor, nr 37 G
pentru construire ansamblu de locuinte individuale
cu dotari publice

faza
P.U.Z.

adresa obiectiv
str. colonia Soporului, nr 37 G, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

proiectat
arh. OCTAVIAN CIOTLAUS
arh. ELEONORA DULAU
arh. NICOLAE ANDREICA



plansa

PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR
U.11

esti idio
sc. estidio s.r.l., c.u.i. ro20996401
b-dl 1 decembrie 1918, nr.124, ap.68
400325, cluj-napoca
S.C. ESTIDIO SRL

esti idio
scara
1:1000



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurban@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

EL

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Rusu Daniela**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 171406/433/2020, 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. 190 din 15.12.2021

pentru: **P.U.Z de urbanizare – Str. Colonia Sopor 37 G**
generat de imobilele cu nr. cad. 302598

Inițiatori: Rusu Daniela-Maria;

Proiectant: S.C. Estudio S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Sergiu Andreica;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 11900 mp situat pe frontul sudic al străzii Colonia Sopor, delimitat de limita UTR Lid și limita UTR S_IS la est, de limită UTR A la sud și de limită UTR Ve și limite cadastrale la vest.

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

- UTR ULid - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

-regim de construire: deschis

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

-retragere față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente, 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 25 mp

-retragere față de limitele laterale și posterioară: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. 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 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

-circulații, accese: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

-echipare tehnico-edilitară: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

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

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de 11.900mp, dezvoltarea terenului pe bază de structură parcellară, respectiv: 10 parcele destinate construirii de locuințe individuale(unifamiliale) cu regim redus de înălțime (UTR Lid), o parcelă destinată subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public (UTR S_Is), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și circulații care deserveșc parcelele.

U.T.R – Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

-*funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

-*regim de construire:* izolat;

-*retragerea față de aliniament:* clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament; Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unelte etc.) a căror suprafață însumată nu va depăși 25mp. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragerea față de limitele laterale:* H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* H dar nu mai puțin de 12 m;

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratere (parter +mansardă), (parter+etaj) sau (demisol+parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

-*indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 20 % C.U.T. maxim = 0,4;

-*circulații, accese:* accesul pe parcele se realizează din strada "A" cu ampriză de 7,5m (6m carosabil și trotuar de 1,5m pe latura estică), cu posibilitate de lărgire la 9m, prin realizarea unui trotuar de 1,5m pe latura vestică, într-o fază ulterioară, odată cu urbanizarea teritoriului din partea de vest.

-*staționarea autovehiculelor:* va fi organizată în interiorul parcelei, asigurându-se minimum un loc de parcare pentru locuințele individuale cu suprafața utilă mai mică de 100mp și minimum două locuri de parcare pentru locuințele individuale cu o arie utilă mai mare de 100mp.

-*echipare tehnico-edilitară:* Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

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

-*funcțiunea predominantă:* servicii de interes public - funcțiuni de sănătate și asistență socială

-*regim de construire:* izolat;

-*retragerea față de aliniament:* minim 4 m față de strada "A";

-*retragerea față de limitele laterale:* clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m și minim 1m față de limita laterală nordică, spre spațiul verde cu acces public nelimitat;

- *retragerea față de limita posterioară:* clădirea va fi retrasă de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5 m;

-*înălțimea maximă admisă:* (S)+P+2E; Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 12m;

-*indicii urbanistici:* pentru parcele comune P.O.T max = 60%, C.U.T max = 2.2;

-*circulații, accese:* accesul la subzonă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ;

-*staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

-*echipare tehnico-edilitară:* Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. 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). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din stradă.

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

-funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, grup sanitar, spații pentru administrare și întreținere;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: parter, H max la cornișă 3,00 m, H max 4,50 m;

-retragerea față de aliniament, limite laterale și posterioară: minim 4m, în afara circulației pietonale și velo;

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

-circulații, accese: accesul se realizează din stradă de interes local, reglementată prin PUG la ampriză de 16m și din str. „A”.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.07.2021 și a verificării completărilor depuse cu nr. 437705/433/2021 în ședința operativă din data de 29.07.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu următoarea condiție : **regimul maxim de înălțime pentru subzona S_Is * va fi (S)+P+2E, Hmax 12m**

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

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III-E- 16m a străzii de interes local din vecinătatea nordică, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Aceasta va fi transferată în domeniul public, conform propunerii din planșa U11- proprietăți asupra terenurilor, anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Subzona verde cu acces public nelimitat va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public anterior recepției imobilului din subzona S_Is*.

Întrucât 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 carei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior realizării de către Municipality a lucrărilor de infrastructură rutieră necesare îmbunătățirii capacității de circulație, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

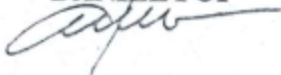
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 (DTAC) 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. 3238 din 30.07.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3 ex. AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5508063 din 28.12.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.12.2021



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ŞEF

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. 129 din 11.07.2022

pentru **completare** Aviz Arhitect Șef nr. 190 din 15.12.2021

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 190 din 15.12.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare – str. Colonia Sopor nr. 37G** în sensul:

Suprafața de teren necesară regularizării la profil tip III.E – 16 m a străzii de interes local (înscrisă în C.F. nr. 343950, nr. topo./cad. 14461) din vecinătatea nordică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului din subzona S_Is.*

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Consilier arh. Edith Heczei



Aprobat

Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **RUSU EUGENIA**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub Nr. 90151/2018 și completările ulterioare, 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, se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 436 din 3.06.2019

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare, Colonia Sopor nr. 37G**
generat de imobilul cu nr. Cad. 302598 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. Ulid/PUZ, așa cum apare marcată pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice aferente P.U.G*, delimitat de str. Soporului în partea de nord, limită U.T.R. Ve în partea de vest, limită U.T.R. Lid în partea de est și limită U.T.R. A în partea de sud. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

existent: U.T.R Ulid- zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

propus: zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, cu subzonă verde și subzonă de servicii de interes public;

servituți de utilitate publică instituite prin PUG : str. Colonia Sopor profil III E - 16m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de locuințe individuale: P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9
- subzonă de servicii de interes public: P.O.T max.=60%, C.U.T max= 2.2
- subzonă verde: P.O.T max.=5%, C.U.T max= 0,1

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

- servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Borhanci, pe str. Colonia Sopor;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse;

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. 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) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate.

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 4309 din 05.09.2017;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4309 din 05.09.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

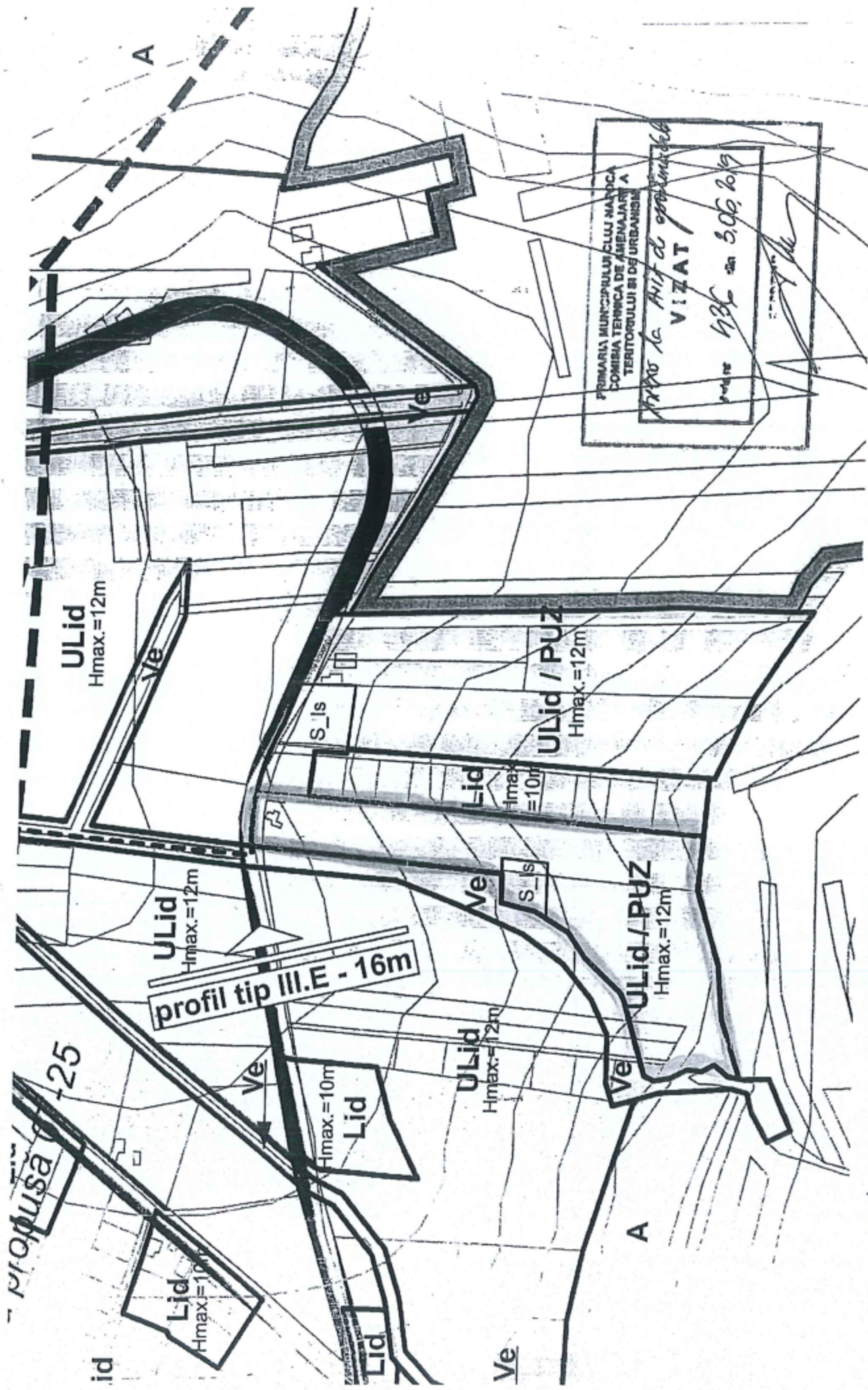
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. A.M

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3535758 din 05.06.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.06.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Arhitect: Arh. dr. op. univ. dr. hab. 1986 an 3.06.2019

VIZAT

TERITORIUL DE REGLEMENTARE

Diagrama de planșă prezintă un sistem de transport cu două benzi de circulație. Se arată două benzi de circulație în sensuri opuse, marcate cu săgeți albe. În fața fiecărei benzi este o zonă de așteptare (T) și în spatele fiecărei benzi este o zonă de parcare (C). Dimensiunile sunt indicate în metri: 1,50m pentru zona de așteptare, 3,00m pentru zona de parcare și 9,00m pentru lățimea totală a sistemului. În partea de sus sunt etichetate 'FAZA ULTERIOARĂ' și 'FAZA 1'.

Calculul suprafețelor s-a efectuat prin metoda analitică, coordonatele punctelor de contur sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lataturi D(1,2+1)
	X [m]	Y [m]	
1058	583201.874	398110.284	12.35
1059	583189.518	398110.099	12.875
1060	583176.669	398109.289	23.278
1061	583153.517	398106.871	14.412
1062	583139.182	398105.387	40.945
1063	583098.271	398103.722	75.090
1064	583023.310	398090.320	72.939
1065	582950.821	398091.228	68.503
1066	582882.814	398093.026	37.093
1067	582885.079	398045.359	51.136
1068	582945.768	398052.740	52.781
1069	582998.261	398058.247	56.635
1070	583054.626	398063.775	49.181
1071	583103.657	398067.607	73.150
1072	583176.653	398072.351	23.953
1073	583200.550	398073.986	20.252
1074	583204.338	398094.084	6.257
1075	583203.938	398100.328	10.168

S=11900mp P=711.846m

Cad. 271031

ULid

ULid

ULid

Ve

Ve

ULid

ULid
posibilitate de dezvoltare
-etapa ulterioara-
teren liber de constructii

posibilitate de prelungire drum

ULid
posibilitate de dezvoltare
-etapa ulterioara-
teren liber de constructii

teren liber de constructii

ULid

UAT CLUJ-NAPOCA

	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
	LIMITA U.T.R.

LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ

SUBZONA VERDE - SCUAR, GRADINA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

* SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC

	CLADIRI EXISTENTE / IN CURS DE EDIFICARE
	PARCELE CU CLADIRI EDIFICATE ANTERIOR
	ZONA CONSTRUIBILA NEURBANIZATA
	DRUMURI EXISTENTE
	CLADIRI EXISTENTE PROPUSE SPRE DEMOLARE

	PARCELAR NOU PROPUȘ
	PARCELE INSTITUȚII/SERVICII
	STRADA PROPUȘA
	ZONA CONSTRUIBILA PROPUSA
	SUPRAFATA CEDATA GRATUIT PENTRU REGLEMENTARE STRADA COLONIA SOPORULUI
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	11900		11900	
Suprafata totala teren				
Drumuri nou create	0.00	0.00	2362.03	19.8
Suprafete grevata de servitute publica	0.00	0.00	342.66	2.8
Suprafate verzii publice S. Va	0.00	0.00	399.42	3.3
Servicii publice S. Is*	0.00	0.00	790.55	6.6
Suprafate pentru locuinte	0.00	0.00	8005.34	62.2
Total	11900	100.00	11900	100.00
Circulatii noi create-str.Columbia Soporului + "strada A"			2704.69	22.7
Suprafate pentru locuinte publica			1190.00	10.0

UTR - Lid	P.O.T. $\text{propus} = 20\%$ C.U.T. $\text{propus} = 0.4$ H cornisa = 8.00 m ; H maxima= 10.00 m Regim de inaltime (S)+P+M / (S)+P+M / D+P
UTR - S_Is*	P.O.T. $\text{propus} = 60\%$ C.U.T. $\text{propus} = 2.2$ H maxima=12.00 m Regim de inaltime (S)+P+2
UTR - S_Va	P.O.T. $\text{propus} = 5\%$ C.U.T. $\text{propus} = 0.1$ H cornisa = 3.00 m; H maxima= 4,5 m Regim de inaltime P
S teren	= 11900 m ²

Necesari parcarei
 Parcele total rezultate - 12 , din care:
 - 10 parcele cu loc. individuale cu maxim 2 locuri de parcare = 20 locuri
 - o parcela cu servicii = 4 locuri
 - o parcela cu zona verde
 Total numar parcarei rezultate = 24 locuri

- se vor planta 5 arbori maturi cu circumferinta de 38 cm de la colet.
- se vor amplasa 4 cosuri de gunoi
- se vor amplasa 4 stalpi pentru iluminat public

De-alungul starzii "A" propuse de-alungul trotuarului propus se vor amplasa 4 cosuri de gunoi si 4 stalpi pentru iluminat public stradal

estudio
sc. estudio s.r.l. , c.u.i. ro20996401
b-dl 1 decembrie 1918, nr.124, ap.68
400326, cluj-napoca

beneficiar

RUSU DANIELA MARIA

proiect	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU URBANIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DOTARI PUBLICE
---------	--

adresa obiectiv
str. Colonia Sopor, nr 37 G, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

faza	proiect
P.U.Z.	16/2016

UAT	proiectat	data
	arh. OCTAVIAN CIOTLAUS	ian. 2021
	arh. ELEONORA DULAU	
	arh. NICOLAE ANDREICA	

plansa

REGLEMENTARI URBANISTICE

U.09



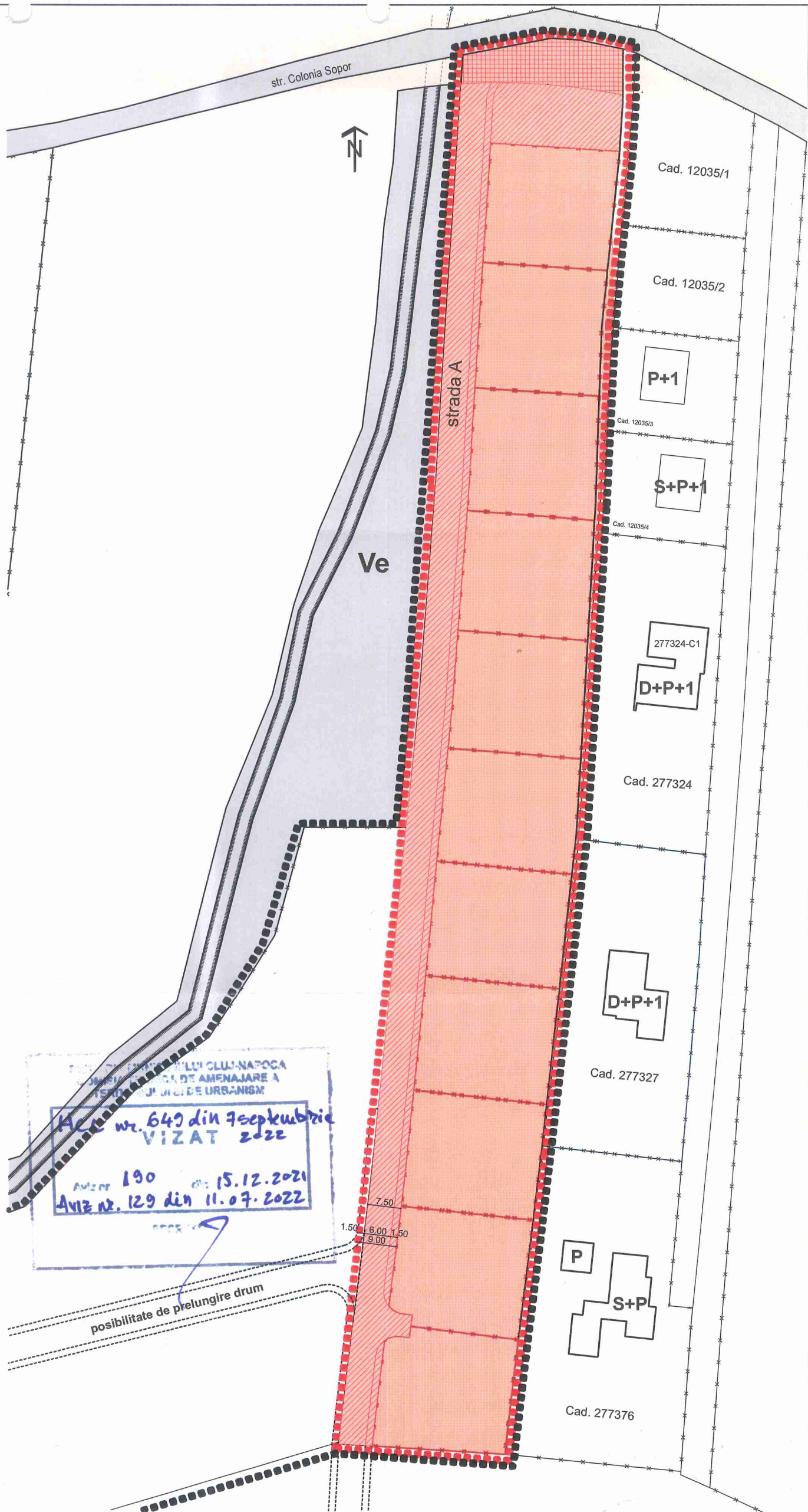
LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
 LIMITA U.T.R.

REGLEMENTARI PROPUSE

- DOMENIUL PUBLIC
 DOMENIUL PRIVAT
 SUPRAFATA CEDATA GRATUIT PENTRU
 REGLEMENTARE STRADA COLONIA SOPOR
 TEREN CE DEVINE DOMENIUL PUBLIC CEDAT GRATUIT



beneficiar

RUSU DANIELA MARIA

proiectant

proiect

nr 16/2016

P.U.Z. de urbanizare - str. Colonia Sopor, nr 37 G
 pentru construire ansamblu de locuinte individuale
 cu dotari publice

faza

P.U.Z.

adresa obiectiv

str. colonia Soporului, nr 37 G, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

proiectat

arh. OCTAVIAN CIOTLAUS
 arh. ELEONORA DULAU
 arh. NICOLAE ANDREICA

verificat

Nicolae Sergiu D.S.
 ANDREICA
 arhitect diplomist
 D.E.

planşa

PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR
 U.11

estudio

sc. estudio s.r.l., c.u.i. ro20996401
 b-dl 1 decembrie 1918, nr.124, ap 68
 400326, cluj-napoca

S.C. ESTUDIO SRL

estudio

scara
 1:1000

P.U.Z. de urbanizare – Colonia Sopor nr. 37G

Nr. 46524/21.01.2022

(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** : RUSU DANIELA MARIA
- **Proiectant** : S.C. ESTUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 171406/11.03.2021

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 de urbanizare – Colonia Sopor nr. 37G

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

- **Certificat de urbanism nr. 3238/30.07.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 436/03.06.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 190/15.12.2021**

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. 171406/11.03.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.05.2020

În datele de 20.08.2020 și 15.03.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – Colonia Sopor nr. 37G, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 08.01.2021 și 13.07.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 05.05.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 13.07.2021 - ora 15

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 afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 13.07.2021 - ora 15

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

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

Au fost notificați :

- Balea Maria –
- Terec Lidia Cristina –
- Pandor Virgiliu și Pandor Liliana -
- Boca Genoveva -
- Jacota Ciprian și Jacota Mirabela –
- Indolean Radu Mihai și Indolean Liliana –
- S.C. CHIMCOMPLEX S.R.L. - str. Industriilor nr. 3, Onești, jud. Bacău
- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – str. Vânătorului nr. 17

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 beneficiarei la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 08.01.2021 - ora 11 și 13.07.2021 - ora 15

La dezbaterile din 08.01.2021 și 13.07.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Nicolae Andreica

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

