

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe
cu regim redus de înălțime, str. Spicului–str. C-tin Brăiloiu

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Spicului–str. C-tin Brăiloiu, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 600505/1/30.06.2025, conex cu nr. 471355/1/22.04.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 601234/433/30.06.2025, conex cu nr. 471390/433/22.04.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Spicului–str. C-tin Brăiloiu, beneficiară: S.C. BRG PRI CONSTRUCT S.R.L., pentru o suprafață de teren de aprox. 1 ha, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 161 din 25.06.2024 și Avizele Arhitectului-șef nr. 201 din 2.09.2024 și nr. 43 din 8.04.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

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 - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Spicului–str. C-tin Brăiloiu, beneficiară: S.C. BRG PRI CONSTRUCT S.R.L., pentru parcelele cu nr. cad. 257085, nr. cad. 271418 și nr. cad. 319337, aflate în proprietate privată.

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

UTR Liu*- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

se admite construirea unei locuințe semicolective (două unități locative pe parcelă) pentru parcela cu suprafață mai mare de 700 mp;

- *regimul de construire*: izolat, cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M și D+P+R, Hcornișă max. 8 m, H max 12 m. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m;

- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 35 %, C.U.T. maxim = 0.9;

- *retragerea față de aliniament*: 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale*:

- min. 3 m pentru locuințele dispuse în regim izolat;

- pe limita de proprietate și min. 4 m față de limita laterală ce nu conține calcan, pentru locuințele dispuse în regim cuplat;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Toate construcțiile de pe parcelă, în înțeles urban, se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncime 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;

- *circulațiile, accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul pe parcele se realizează din str. Spicului și din strada nou propusă prin P.U.Z., ce face legătura între str. Spicului și str. C-tin Brăiloiu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu lățimea de maxim 6 m;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

a) minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

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

Serviciile cu acces public – minim două locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. 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 destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblul rezidențial:

Suprafața de teren necesară regularizării str. Spicului și str. C-tin Brăiloiu (conform planșei U.02 – Plan Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”.

Circulația propusă prin P.U.Z., care asigură legătura între str. Spicului și str. C-tin Brăiloiu, va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, echipată edilitar și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat. Strada va avea acces public nelimitat.

Anterior recepției locuințelor: va fi amenajat, în baza unui proiect autorizat, scuarul verde adiacent circulației propuse (cf. Planșei Reglementări urbanistice).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U2 - Plan Reglementări Urbanistice 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**



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Regulament Local de Urbanism

Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii 350/2001 actualizată

Strada Spicului F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, C.F. nr. 257085, C.F. nr. 271418, C.F. nr. 319337



17. art. 14 D. Pop.
[Signature]

1. DISPOZIȚII GENERALE	15
1.1. ROLUL RLU	15
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	15
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	15
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	16
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	16
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	16
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	16
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	17
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	17
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	17
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	18
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	22
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	22
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	23
14. ÎMPREJMUIRE	23
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	23
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	24

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii 350/2001 actualizată”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face studiul P.U.Z;
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

P. Arh. ref. D. Top
[Signature]

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat, nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, îndiguiri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

Se vor respecta alinierele stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

p. Arh. Ing. D. Pop
[Signature]

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. Zonificare funcțională

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, strada Spicului, F.N., jud. Cluj, C.F. nr. 257085, C.F. nr. 271418, C.F. nr. 319337. Terenul neregulat are în partea sud-vestică un front la Str. Spicului, în partea nord-vestică un front la str. Constantin Brăiloiu, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- o **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în prezent terenul studiat fiind liber de construcții;

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de parcelare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea / menținerea următoarelor subzone:

- o **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de parcelare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Caracterul propus

Se propune o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, cu locuințe unifamiliale, regim redus de înălțime, retrase din aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de parcelare reglementată prin PUZ.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- Str. Spicului - conform proiectului de drum în curs de elaborare, cu dezmembrarea unei suprafețe de 544,27 mp din terenul studiat.

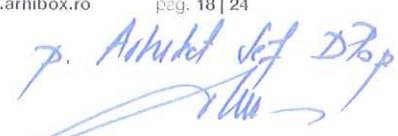
Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Concomitent, se va dezmembra o suprafață de 71,48 mp din terenul studiat pentru lărgirea străzii Constantin Brăiloiu la un profil de 9 m.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

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

7. Arhitect de f. DZp


SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (două unități locative) cu condiția ca suprafața parcelei să fie mai mare de 700 mp.

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 sub limitele legale la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) 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.

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 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) 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.

P. arh. def. D. Top

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

- a) să se elaboreze un P.U.D. 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U5 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent UTR Liu* este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșei de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistice).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu 5 m de la aliniament. Alinierea este obligatorie.

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

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

- a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterale, după caz:
 - pentru locuințe individuale - se va asigura o retragere minimă de 3 m;
 - pentru locuințe cuplate - se va asigura o retragere minimă de 4 m;
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m;
- c) toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.

F. Arhi Box Design

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct 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 maxim 6 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi calculat conform anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism.

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.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism, în funcție de clasificare, conform anexei 2 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 – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile 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 fălțuită 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

P. arh. Scf. D. Pop

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

14. ÎMPREJMUIRE

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

Împrejmuirea parcelelor se va face conform planșei U5 - Posibilitate de mobilare urbanistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

F. arh. sel. D. Pop

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Întocmit,

Arh. Vlad Flip

[Signature]



Supervizat,

Dr. Arh. Mihai Racu



ARHI BOX
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

~~PRESEDINTE DE SEDINTĂ~~

~~Ec. Dan Ștefan Tălcea~~

~~SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,~~

~~gs. Aurora Popa~~

[Handwritten signature]

Aprobat,
Primar
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de BRG PRI CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul Cluj, comuna Măguri-Răcățau, satul Muntele Rece, nr. 99, înregistrată sub nr. 523206/10.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din luna iunie, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 161 din 15.06.2024

pentru elaborarea:

P.U.Z - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Spicului – str. C-tin Brăiloiu

generat de imobilele cu nr. Cad. 257085, nr. cad. 271418, nr. cad. 20435/2 (CF nr. 319337) cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat are o suprafață de aprox. 1 ha, având deschidere la strada Spicului și strada C-tin Brăiloiu. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente. Prin PUZ se vor studia caracteristicile structurii urbane pe întreaga unitate teritorială de referință (U.T.R. Liu) pentru asigurarea coerenței dezvoltării urbanistice.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:

- 2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;
2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime
P.O.T max = 35 % , C.U.T max = 0,9;

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

- asigurarea lărgirii străzii Spicului și străzii C-tin Brăiloiu la profil rezidențial, pe tronsonul adiacent PUZ;
- accesul auto se realizează din str. Spicului și str. Constantin Brăiloiu;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități; Strada nou propusă va avea prevăzută canalizare pluvială și iluminat stradal.
- circulația nou propusă prin P.U.Z. ce deservește zona rezidențială, va fi realizată de către investitori la strat de uzură (partea carosabilă anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepție se vor realiza trotuarele și spațiile verzi – plantații de aliniament, spații verzi cu acces public nelimitat)

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. Strada nou propusă cu profil 12 m și „buzunar verde” (cu acces public nelimitat)

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1239 din 30.05.2024;

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză sectorială cu dotările publice și de interes public existente în zonă, expertiză geotehnică, reambulare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

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. 1239 din 30.05.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 36 din 1.03.2022. în baza Certificatului de urbanism nr. 1975 din 24.06.2021.

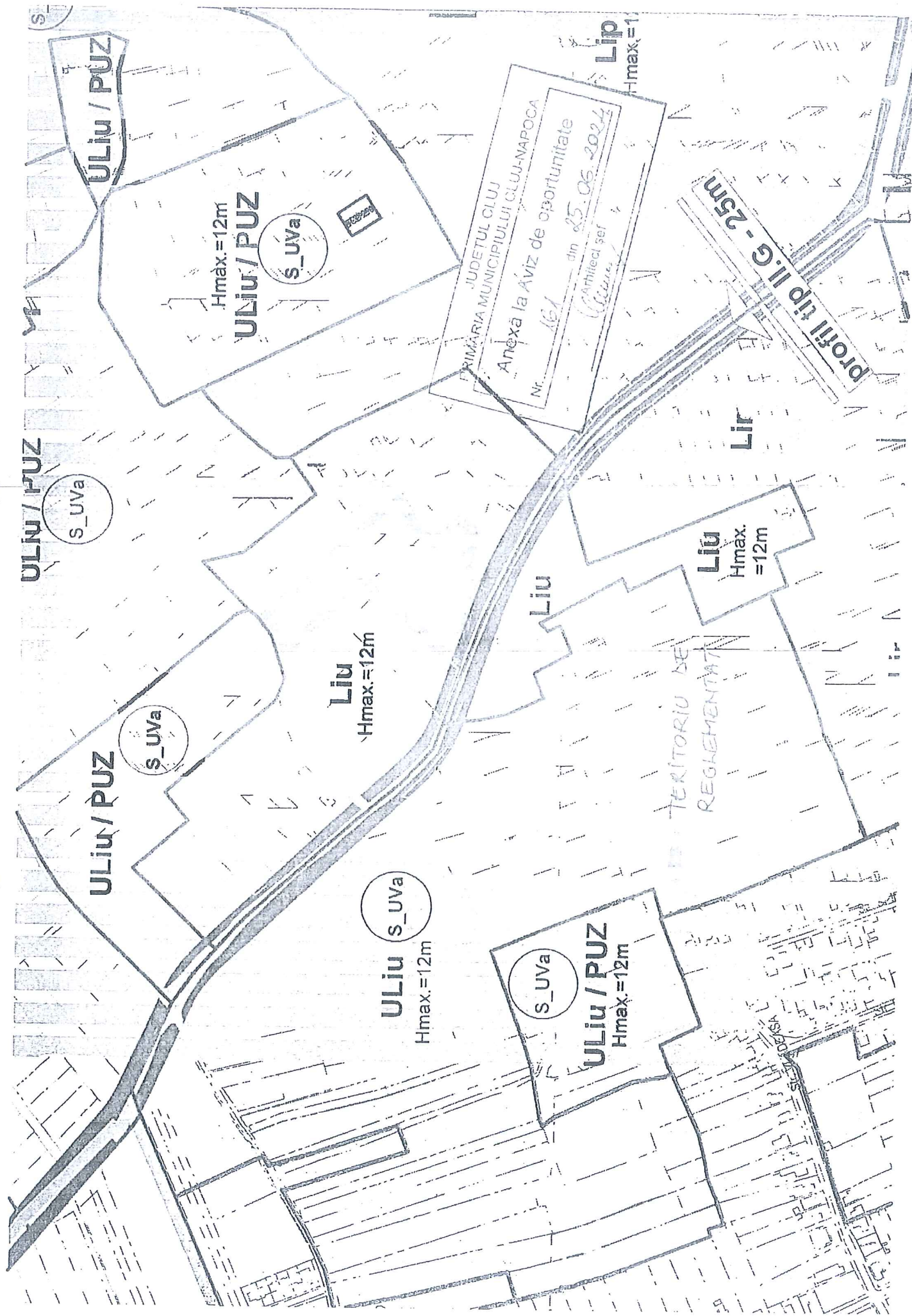
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Moreșan

Red. 3^{xx} arh. Carmen Cotofan
consilier Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8500945 din 02.07.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.07.2024





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

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

Arhitect-șef

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BRG PRI CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în județul Cluj, comuna Măguri Răcătău, sat Muntele Rece, nr. 99, înregistrată cu nr. 434019 din 12.02.2024, 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. 204 din 2.09.2024

pentru P.U.Z.- parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Spicului – str. C-tin Brăiloiu

generat de imobilul cu nr. cad. 257085, 271418, 20435/2 (CF nr. 319337)

Inițiator: S.C. BRG PRI CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHI BOX S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mihai V. Racu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de ~1 ha, este situat pe frontul nordic al străzii Spicului (între numerele administrative 46-56), fiind accesibil și din strada C-tin Brăiloiu. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente.

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

- **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

- **funcțiune predominantă:** funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

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

- **înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- **indici urbanistici:** POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

- **retragere față de aliniament:** În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- **retragere față de limitele laterale:** clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

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

Prevederi P.U.Z. propuse

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- *regimul de construire*: izolat, cuplat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M și D+P+R, Hcornişă max. 8m, H max 12m. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35 %, C.U.T. maxim = 0.9;
- *retragerea față de aliniament*: 5m;
- *retragerea față de limitele laterale*:
 - min. 3m pentru locuințele dispuse în regim izolat;
 - pe limita de proprietate și min. 4m față de limita laterală ce nu conține calan, pentru locuințele dispuse în regim cuplat;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncime 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;
- *circulațiile, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul pe parcele se realizează din str. Spicului și din strada nou propusă prin PUZ, ce face legătura între str. Spicului și str. C-tin Brăiloiu. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu lățimea de maxim 6 m;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
 - a) minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - b) minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Serviciile cu acces public – minim două locuri de parcare.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurire. 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 destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblul rezidențial:

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Spicului și străzii C-tin Brăiloiu (conform planșei U.02 – Plan Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”.

Circulația propusă prin PUZ, care asigură legătura între str. Spicului și str. C-tin Brăiloiu, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și adusă la strat de uzură în baza unui proiect autorizat. Strada va avea acces public nelimitat.

Anterior recepției locuințelor: va fi amenajat în baza unui proiect autorizat, scuarul verde adiacent circulației propuse (cf. Planșei Reglementări urbanistice)

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

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 35564/2024) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 5.04.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a completărilor depuse sub nr. 484885/433/23.05.2024, se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1239 din 30.05.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1975 din 24.06.2021.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza inițiată în baza Avizului de oportunitate nr. 36/1.03.2022, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1975 din 24.06.2021. Ulterior, s-a actualizat avizul de oportunitate în baza Certificatului de urbanism nr. 1239 din 30.05.2024, emițându-se Avizului de oportunitate nr. 161 din 25.06.2024.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreia Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan
Consilier, biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8259409 din 06.03.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.03.2024



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA
Calea

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

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

ARHITECT-ȘEF

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. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

AVIZ

Nr. 43 din 8.04.2025

pentru *Completare Aviz Arhitect Șef nr. 201 din 2.09.2024*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 201 din 2.09.2024 emis pentru **P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Spicului- str. C-tin Brăiloiu**, în sensul :

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

Se admite construirea unei locuințe semicolective (două unități locative pe parcelă) pentru parcela cu suprafață mai mare de 700mp.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Andreea Mureșan

Red. 2ex.CCE

**P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime –
str. Spicului – str. C-tin Brăiloiu**
Nr. 868649/21.11.2024.
(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: Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64
- **Inițiator** : S.C. BRG PRI CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHI BOX S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 434019/23.04.2024.

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 parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Spicului – str. C-tin Brăiloiu

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

- **Certificat de urbanism nr. 1239/30.05.2024.**
- **Aviz de oportunitate nr. 161/25.06.2024.**
- **Avizele Arhitectului Șef nr. 201/2.09.2024. și nr. 43/8.04.2025.**

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.Z. nr. 434019/23.04.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.08.2021 și 30.04.2024.

În data de 23 august 2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\ Informarea și consultarea publicului\Documentații P.U.Z. supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Spicului – str. C-tin Brăiloiu, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 5.04.2024 ora 11.

Anunțul cu privire la dezbateră 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 28.07.2023.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 5.04.2024. - ora 11:00.

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 în data de 2.04.2024, să participe în data de 5.04.2024. la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings.

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

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;

La dezbateră din 5.04.2024. au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. A fost prezent proiectantul lucrării.

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,
Dan Pop

Șef Serviciu,
Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului