

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,
str. Colonia Breaza - sud

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

Reținând Referatul de aprobare nr. 52684/1/25.01.2023, conex cu nr. 907500/1/7.12.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 52721/433/25.01.2023, conex cu nr. 907548/433/7.12.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, Colonia Breaza - sud, beneficiari: OLINCA CONSTANTIN, OLINCA ANA, OLINCA CONSTANTIN CRISTIAN, OLINCA LIANA-ADELA, S.C. DEZIMO CLU S.R.L., S.C. IMOINSTANT S.R.L., PRISCORNIȚĂ IULIA, PRISCORNIȚĂ MARINEL-CĂTĂLIN, SZOKE EVA, KAPDEBO GERTRUD, KRUPPA BELA, ANTAL IOAN, SAS OCTAVIAN-GABRIEL, SAS MANUELA-CRISTINA, JEFLEA LAURA VIORICA, JEFLEA BENIAMIN, JEFLEA DOCHIȚA, BENK EDITH, BENK ARPAD, DREVE OCTAVIAN, BOCOȘ VASILE, BOCOȘ MARIA, FLOAREA FELICIA RODICA ȘI CRIȘAN CRISTIAN VASILE, pentru o suprafață de teren de 27.530 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1154 din 25.11.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 122 din 4.07.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

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 Breaza - sud, beneficiari: OLINCA CONSTANTIN, OLINCA ANA, OLINCA CONSTANTIN CRISTIAN, OLINCA LIANA-ADELA, S.C. DEZIMO CLU S.R.L., S.C. IMOINSTANT S.R.L., PRISCORNIȚĂ IULIA, PRISCORNIȚĂ MARINEL-CĂTĂLIN, SZOKE EVA, KAPDEBO GERTRUD, KRUPPA BELA, ANTAL IOAN, SAS OCTAVIAN-GABRIEL, SAS MANUELA-CRISTINA, JEFLEA LAURA VIORICA, JEFLEA BENIAMIN, JEFLEA DOCHIȚA, BENK EDITH, BENK ARPAD, DREVE OCTAVIAN, BOCOȘ VASILE, BOCOȘ MARIA, FLOAREA FELICIA RODICA ȘI CRIȘAN CRISTIAN VASILE, pentru parcelele cu nr. cad. 281233, nr. cad. 292600, nr. cad. 292598, nr. cad. 292601, nr. cad. 316129, nr. cad. 337104, nr. cad. 332556, nr. cad. 331224, nr. cad. 288002, nr. cad. 288003, nr. cad. 288004, nr. cad. 297022, nr. cad. 314929, nr. cad. 332557, nr. cad. 253159, nr. cad. 316190, nr. cad. 311937 și nr. cad. 311943, aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 27.530 mp, pe bază de structură parcelară, respectiv 36 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele destinate activităților economice cu caracter terțiar (UTR S_Et*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regimul de construire:* deschis;

- *caracteristicile parcelelor:* suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp. Pe o parcelă poate fi construită fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp. se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamiliale). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp. se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite);

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

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 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;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: între 3 m și 5 m, conform Planșei A5 - „Reglementări urbanistice”. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină), a căror suprafață însumată va fi de maxim 15 mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară.

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local: str. Colonia Breaza (regularizată la ampriză de 12 m), strada Breaza (ampriză 9 m) și strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m.

Pentru parcelele cu locuințe individuale poate fi prevăzut un singur acces pietonal și un singur acces auto. Pentru parcelele cu locuințe semicolective (familiale), având unitățile locative alipite și pentru parcelele de colț (cu acces la două străzi) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

• Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare, pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;

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

• Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă 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.

- *U.T.R. S₁ Is** – *subzona instituții și servicii publice și de interes public*

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 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;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 25% , C.U.T maxim = 0,5;

- *retragerea față de aliniament*: între 5 m și 8 m, conform planșei A5 - „Reglementări urbanistice”;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală estică cu o distanță minimă de 5 m și de la limita laterală sudică cu cel puțin 13 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul (parcelă de colț, cu deschidere la două străzi);

- *circulațiile, accesele*: accesele auto și pietonale vor fi realizate din strada Colonia Breaza și strada „A”. Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale. Accesul auto va avea lățimea de minim 2,5 m, maxim 5,5 m;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G., însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă 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.

- U.T.R. S_Et* – subzona de activități economice cu caracter terțiar

- *funcțiunea predominantă*: alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, dotări sportive, administrative (birouri, sedii de companii), spații comerciale cu ADC de max. 1000 mp, cazare turistică, sănătate și funcțiuni culturale;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*:

* *Pentru parcelă cu suprafața mai mică de 1000 mp*: trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 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.

* *Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp*: patru nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2E+R, (S)+P+2E+M, D+P+2E. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 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 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,2;

- *retragerea față de aliniament*: între 5 m și 8 m, conform Planșei A5 - „Reglementări urbanistice”. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m;

- *retragerea față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată de la cota terenului natural), dar cu nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată de la cota terenului natural), dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local (circulații publice): str. Colonia Breaza și strada Breaza. Pe o parcelă pot fi prevăzute unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități. Lățimea accesului auto va fi de minim 2,5 m – maxim 5,5 m;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă 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.

- U.T.R. S_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;

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

- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 5 m, regimul de înălțime P;

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea vor fi organizate/reglementate ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

1. Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Colonia Breaza (inclusiv suprafața necesară realizării unei alveole pentru stație de transport în comun pe frontul sudic al străzii, cu lungime de min. 30 m și lățime de min. 3 m, în baza unui proiect de specialitate), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele, iar până la recepția acestora vor fi

aduse la strat de uzură. Amenajarea alveolei pentru stație de transport în comun va fi realizată de beneficiari.

2. Anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele, vor fi realizate lucrările de extindere a rețelelor edilitare pe strada Colonia Breaza (pe porțiunea adiacentă P.U.Z.), în baza unor proiecte de specialitate, iar strada va fi adusă la strat de piatră spartă cilindrată. Până la recepția oricărei construcții, strada va fi adusă la strat de uzură (asfalt) pe toată lungimea tronsonului nordic (între tronsonul vestic/porțiunea de drum asfaltată până la intersecția cu strada Breaza), conform cerinței din Avizul nr. 104139/446/6.08.2020 al Serviciului Siguranța Circulației și Adresei nr. 348235/ 446 din 31.03.2022. Pe porțiunea adiacentă P.U.Z., străzii i se va asigura un profil de 12 m, iar de la teritoriul reglementat prin P.U.Z., până la tronsonul vestic al străzii Colonia Breaza, strada va fi asfaltată în ampriza existentă.
3. Strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 6 m, incluzând bandă auto și locurile de staționare pentru vizitatori la nivelul carosabilului) va fi realizată la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci), inclusiv iluminat stradal și vor fi plantați arbori de aliniament (câte unul la 3 locuri de staționare), cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet. Strada „A” va avea sens unic și acces public nelimitat.
4. Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției ultimei construcții de pe frontul nordic al străzii „A” (loturile 7-16)
5. Clădirea cu destinația servicii de interes public (creșă/grădiniță), din subzona S_Is*, realizată în baza unui proiect de specialitate, va fi recepționată anterior recepției oricărei construcții din zona Liu*.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.5 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A.7 - Circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, 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

CSC

CSC CONSTRUCTION SRL
Cluj-Napoca, Universitatii 3/27
22086941, tel.0726 381813
contact@csc-construction.ro

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *



1. Dispozitii generale :

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

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 302 – 676 mp) și de regimul de construire izolat și cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Subzone:

S_Et* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si sunt reglementate la amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale.

Profilele transversale ale strazilor cuprind în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).

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

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare funcțională :

UTR-Liu*: locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Utilizari admise :

Funcțiunea predominantă:

- **Locuințe individuale** (unifamiliale) și **familiale** (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau lipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Utilizari admise cu condiționari :

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:

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

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.

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

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m, cu excepția loturilor "5" (front de 11.00 m) și "6" (front de 13.32 m)
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie :
 - minim 400 mp pentru locuințe individuale (unifamiliale) cu 1 unitate locativă pe parcela.
 - minim 500 mp pentru locuințe semicolective (familiale), cu 2 unități locative pe parcela (unități alipite sau suprapuse).

Ulterior aprobării PUZ-ului , se admit modificări de parcelar doar prin comasarea a 2 sau mai multor loturi , cu respectarea condițiilor de mai sus.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi între 3.00m și 5.00 m, conform planșei de "Reglementări Urbanistice" .
- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m față de aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.
- Toate clădirile vor fi amplasate în fascia 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) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15 mp.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- imobilele se vor retrage cu min. 3.00 m față de limitele laterale.
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m .

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6.00 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Nu este cazul.

Circulații și accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice și private. Accesul la parcele se realizează din străzi de interes local: strada Colonia Breaza (regularizată la ampriza de 12.00 m) , strada Breaza (regularizată



la o ampriza de 9.00) si strada "A" propusa prin PUZ la o ampriza de 9.00 m.

Numarul de accese:

- pentru loturile cu locuinte individuale (unifamiliale) se pot prevedea :1 acces auto si 1 acces pietonal.
- pentru loturile cu locuinte familiale (semicolective) avand unitatile locative alipite si pentru parcelele de colt (cu acces la 2 strazi), se pot prevedea: 2 accese auto si 2 accese pietonale
- Latimea acceselor auto va fi intre 2.50 m – 5.50 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.

Stationarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Anexei 2 din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
 - minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - ~~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.

Înălțimea maxima admisibila :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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.

Aspectul exterior al cladirilor :

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

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

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.

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 lăsată fâltșuită 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.

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.

Conditii de echipare edilitara :

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 bransament 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.

Spatii libere si 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.

Imprejmuiri :

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.

2. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

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).

Intocmit arh.urb. Csilla Vass





UTR – S_Va

1. Dispozitii generale :

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

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona cuprinde o parcela cu aceasta destinație în cadrul zonei urbanizate, cu suprafața de 933.00 mp.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin alte documentații PUZ.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

3. Utilizare functionala :

Utilizarile admise:

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

Utilizarile admise cu conditionari:

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 fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.



Utilizari 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.

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

NU este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

Imobilele se vor amplasa la minim 5.00 m fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Imobilele se vor retrage cu minim 5.00 m fata de limitele laterale si posterioare.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

NU este cazul.

Circulatii si accese :

Accesul la zona verde se va face de pe str. « A » propusa prin PUZ.

Stationarea autovehiculelor :

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Inaltimea maxima admisibila :

Pentru edicule, foisoare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și un regim de înaltime P.

Aspectul exterior al cladirilor :

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

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

Conditii de echipare edilitara :

Zona e echipată edilitar complet.

Toate ediculele, foisoarele se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

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

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

Spații libere și plantate:

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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 este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Împrejmuiri :

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

UTR -S Va : Indici urbanistici

POT_MAX = 5.00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT_MAX = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit arh.urb. Csilla Vass



UTR – S_Is*

1. Dispozitii generale :

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

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Caracterul actual:

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

Caracterul propus:

Zonă destinată ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice – Gradinita, Cresa.

Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiată nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si sunt reglementate la amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale.

Profilele transversale ale strazilor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția strazilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).

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

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

Utilizare functionala :

Utilizari admise :

Funcțiuni predominante: funcțiuni de învățământ (gradinita) și sănătate (cresa).

Utilizari admise cu conditionari :

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



Utilizari interzise :

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelei :

Parcelarul cuprinde un singur lot de teren cu suprafata de 1500 mp , o parcela de colt cu fronturile la strazile "A" si strada Colonia Breaza (lotul 36). Terenul are o forma trapezoidala, regulata.

Regim de construire : deschis.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi intre 5.00 m -8.00 m . conform plansei de "Reglementari Urbanistice". Retragerea de minim 5.00 m se realizeaza in dreptul statiei de transport in comun.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

Cladirile vor fi retrase fata de limita laterala estica cu o distanta minima de 5.00 m si de la limita laterala sudica cu cel putin 13.00 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Nu este cazul, parcela fiind de colt cu deschidere la 2 strazi.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Zona construibila este marcata pe plansa de reglementari urbanisice.

Circulatii si accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private.

Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Colonia Breaza si strada "A".

Pe parcelă pot fi prevazute 2 accese pietonale și 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 2.50 si maxim 5.50 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.



Stationarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv in interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca, in sa nu mai putin de 2 locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila :

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras).
Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

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

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

Aspectul exterior al cladirilor :

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

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

~~Arhitectura cladirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul~~ programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Conditii de echipare edilitara :

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spatii libere si plantate:

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala și vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie și înalta). Suprafetele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spatiilor 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.

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul 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 aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim = 25.00 %

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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

CUT 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).



Intocmit arh.urb. Csilla Vass



UTR – S_Et *

1. Dispozitii generale :

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

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Subzona de activitati economice cu caracter terțiar.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile de acces, Colonia Breaza si Breaza, apartin domeniului public si sunt reglementate la amprize de 12.00 m si respectiv 9.00 m.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale .

~~Profilele transversale ale strazilor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor-colectoare pe care se vor amenaja piste separate. (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu).~~

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

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Acestea vor fi avizate de CATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

3. Utilizare functionala :

Utilizari admise, functiuni predominante :

- alimentatie publica
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- dotari sportive
- administrative(birouri , sedii de companii)
- spatii comerciale cu ADC de max.1000 mp
- cazare turistica
- sanatate
- functiuni culturale.

Utilizari admise cu conditionari :

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în

această locație;

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Utilizari interzise :

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.

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

4. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Regim de construire : deschis.

Caracteristicile parcelelor :

Parcelarul este reprezentat de 2 loturi de teren (lotul 37 si lotul 39).

Lotul 37 – cu suprafata de 1094.00 mp.

Lotul 39, parcela de colt – cu suprafata de 494.00 mp

Frontul minim al parcelelor este de 18.00 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi intre 5.00 - 8.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice".
- Garajele se vor retage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate cladirile vor fi amplasate in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 35 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii (masurata de la cota terenului natural), dar nu mai putin de 3.00 m .

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu h/2 din inaltimea cladirii (masurata de la cota terenului natural), dar nu mai putin de 6.00 m . De asemenea, amplasarea constructiilor este posibila doar in zona construabila, marcata pe planșa de "Reglementari urbanistice".

Amplosarea clădirilor unele fața de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Zona construibila este marcata pe planșa de reglementari urbanisice.

Circulații și accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la parcele se realizează din strazi de interes local (circulații publice): str. Colonia Breaza și str. Breaza.

Se pot prevedea, în funcție de necesități:

- 2 accese auto pe parcela
- 2 accese pietonale pe parcela

Latimea acceselor auto va fi între 2.50 m – 5.50 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 exclusiv în interiorul parcelei.

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

Înălțimea maximă admisibilă :

- **Pentru parcela cu suprafața mai mică de 1000 mp: trei niveluri supraterane.** 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 strada/spațiu public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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.
- **Pentru parcela cu suprafața mai mare de 1000 mp: patru niveluri supraterane** Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2E+M, (S)+P+2E+R, D+P+2E (semnificațiile prescurtărilor: S –



subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1.80 m fata de planul fatadei spre strada/spatiu public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

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.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize 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.

Condiții de echipare edilitara :

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).

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și plantate:

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

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul 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 aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim = 40.00%

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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 1.20

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).



Intocmit arh.urb. Csilla Vass



34

ARHITECT SEF,
DANIEL POP



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Motoilor, 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-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de OLINCA CONSTANTIN cu domiciliu în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 580884/433/16.06.2022. 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:

Nr. 122 AVIZ 4 of. 2022
din

pentru P.U.Z. de urbanizare, Colonia Breaza - sud

~~generat de imobilele cu nr. cad. 281233, nr. cad. 292600, nr. cad. 292598, nr. cad. 292601, nr. cad. 316129, nr. cad. 337104, nr. cad. 332556, nr. cad. 331224, nr. cad. 288002, nr. cad. 288003, nr. cad. 288004, nr. cad. 297022, nr. cad. 314929, nr. cad. 332557, nr. cad. 253159, nr. cad. 316190, nr. cad. 311937, nr. cad. 311943~~

Inițiator: Olinca Constantin

Proiectant: S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 27.530mp, este delimitat de stradă de interes local (nr. cad. 340487) în partea de nord, limită U.T.R. Lip și str. Breaza în partea de est, limită U.T.R. Lir în partea de sud și limită cadastrală (nr. cad. 284095) în partea de vest.

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

- UTR Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban
- funcțiune predominantă: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- regim de construire: izolat, cuplat, înșiruit, covor.
- înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. 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% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9
- retragerea față de aliniament: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.
- retrageri față de limitele laterale: (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță

**ARHITECT-ȘEF**

minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

- retrageri față de limitele posterioare:

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 27.530 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 36 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele destinate activităților economice cu caracter terțiar (UTR S_Et*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

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

- funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- regim de construire: deschis;

- caracteristicile parcelelor: suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități suprapuse sau alipite).

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

- indici urbanistici: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

- retragerea față de aliniament: între 3m și 5m conform planșei A5 – "Reglementări urbanistice". Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp;

- retragerea față de limitele laterale: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- retragerea față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6m față de limita posterioară.

- circulații și accese: accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local : str. Colonia Breaza (regularizată la ampriză de 12 m), strada Breaza (ampriză 9m) și strada "A" propusă prin PUZ cu ampriză de 9m.

Pentru parcelele cu locuințe individuale se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto. Pentru parcelele cu locuințe semicolective (familiale), având unitățile locative alipite și pentru parcelele de colț (cu acces la două străzi) se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă;

- staționarea autovehiculelor : se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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;

**ARHITECT-ȘEF**

-*echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 spațiul public.

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m 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;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 25 % , C.U.T maxim = 0,5;

- *retragere față de aliniament* : între 5m și 8m, conform planșei A5- „Reglementări urbanistice”

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală estică cu o distanță minimă de 5 m și de la limita laterală sudică cu cel puțin 13m;

-*retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul (parcelă de colț, cu deschidere la două străzi) ,

- *circulațiile, accesele*: Accesele auto și pietonale se realizează din strada Colonia Breaza și strada “A”. Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto și două pietonale. Accesul auto va avea lățimea de minim 2,5m, maxim 5,5m;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG, însă nu mai puțin de 2 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 spațiul public.

- U.T.R. S_Et* – subzona de activități economice cu caracter terțiar

- *funcțiune predominantă*: alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, dotări sportive, administrative (birouri, sedii de companii), spații comerciale cu ADC de max. 1000 mp, cazare turistică, sănătate și funcțiuni culturale;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* :

Pentru parcelă cu suprafața mai mică de 1000mp: trei nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m 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 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000mp: patru nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+2E+R, (S)+P+2E+M, D+P+2E. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m 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 12m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40 % , C.U.T maxim = 1,2;

- *retragere față de aliniament* : între 5m și 8m, conform planșei A5- „Reglementări urbanistice”. Garașele vor fi retrase cu cel puțin 6m de la aliniament, pentru a permite pacarea în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35m;



ARHITECT-ȘEF

- *retragerea față de limita laterală* : clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată de la cota ternului natural), dar cu nu mai puțin de 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară* : clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată de la cota ternului natural), dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local (circulații publice) : str. Colonia Breaza și strada Breaza. Pe o parcelă se pot prevedea unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități. Lățimea accesului auto va fi de minim 2,5m – maxim 5,5m.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- U.T.R. S_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 5m, regim de înălțime P;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z.;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z. de urbanizare, Colonia Breaza - sud s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 77 din 26.04.2022 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 13.07.2021) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 590 din 18.02.2019. În urma analizării cererii nr. 580884/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1387 din 03.06.2022.

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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

1. Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Colonia Breaza (inclusiv suprafața necesară realizării unei alveole pentru stație de transport în comun pe frontul sudic al străzii, cu lungime de min. 30m și lățime de min.3m, în baza unui proiect de specialitate), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele, iar până la recepția acestora vor fi aduse la strat de uzură.
2. Anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele, vor fi realizate lucrările de extindere a rețelelor edilitare pe strada Colonia Breaza (pe porțiunea adiacentă PUZ), în baza unor proiecte de specialitate, iar strada va fi adusă la strat de piatră spartă cilindrată. Până la recepția oricărei construcții, strada va fi adusă la strat de uzură (asfalt) pe toată lungimea tronsonului nordic (între tronsonul vestic și strada Breaza), conform cerinței din Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 104139/446/6.08.2020 și adresa nr. 348235/ 446 din 31.03.2022. Pe porțiunea adiacentă PUZ, străzii i se va asigura un profil de 12m, iar de la teritoriul reglementat prin PUZ, până la tronsonul vestic al străzii Colonia Breaza, strada va fi asfaltată în ampriza existentă.



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

3. Strada „A” propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lăţime de 6m, incluzând bandă auto şi locurile de staţionare pentru vizitatori la nivelul carosabilului) va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizaţiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Până la recepţia construcţiilor, vor fi realizate trotuarele, vor fi echipate cu mobilier urban (coşuri de gunoi, bănci), inclusiv iluminat stradal şi se vor planta arbori de aliniament (câte unul la 3 locuri de staţionare), cu circumferinţa de minim 35cm măsurată la 1m de la colet. Strada “A” va avea sens unic şi acces public nelimitat.
4. Spaţiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepţiei ultimei construcţii de pe frontul nordic al străzii “A” (loturile 7 – 16)
5. Clădirea cu destinaţia servicii de interes public (creşă/grădiniţă) din subzona S_Is*, realizată în baza unui proiect de specialitate, va fi recepţionată anterior recepţiei oricărei construcţii din zona Liu*.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 1387 din 03.06.2022. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ŞEF
DANIEL POP

Şef birou Arh. Andreea Mureşan

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

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

Ca urmare a cererii adresate de **Olinca Constantin** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 185058/43/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din 21.06.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.1154 din 25.11.2019

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare – str. Colonia Breaza, latura sudică** generat de imobilele cu nr. Cad. 281233, cu respectarea următoarelor condiții:

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

~~Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este U.T.R. Uliu, așa cum apare marcat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice – Unități Teritoriale de referință~~ aferente P.U.G, delimitat de str. Colonia Breaza la nord, str. Colonia Breaza și U.T.R. Lip la est, U.T.R. Lir la sud și U.T.R. Lip la vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat în suprafață de ~3,1 ha și zona adiacentă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- *existent*: U.T.R Uliu - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban;
- *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban cu subzonă verde cu acces public nelimitat și subzonă de servicii de interes public (creșă/grădiniță); Opțional se poate institui și o subzonă de activități economice cu caracter terțiar;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- | | |
|--|--------------------------------|
| - zonă de locuințe familiale: | 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 |
| - subzonă de activități economice cu caracter terțiar: | P.O.T max =40%, CUTmax=1,2 |

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

- servicii de interes public (creșă/grădiniță), spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din str. Breaza și str. Colonia Breaza;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parțelurilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parțelurilor din zona studiată;
- rețeaua stradala va fi vizată de un verifcator de proiecte de drumuri atestat;
- circulațiile nou propuse, precum și strada de acces (str. Colonia Breaza) vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parțele;
- toate investițiile propuse vor fi suportate de inițiatorii/beneficiarii P.U.Z;

5. Capacitățile de transport admise

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

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 590 din 18.02.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 590 din 18.02.2019, 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. Arh. Adina Moldan
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3653800 din 25.11.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



S_UVa

ULiu

Hmax.=12m

Lip

Lip

Lir

PARASIA INSTITUTULUI CILIUȘOPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE ÎMBELĂȘIRE A
TESTAMENTULUI

VIZAT

1154 din 25/11/2014

SECRET

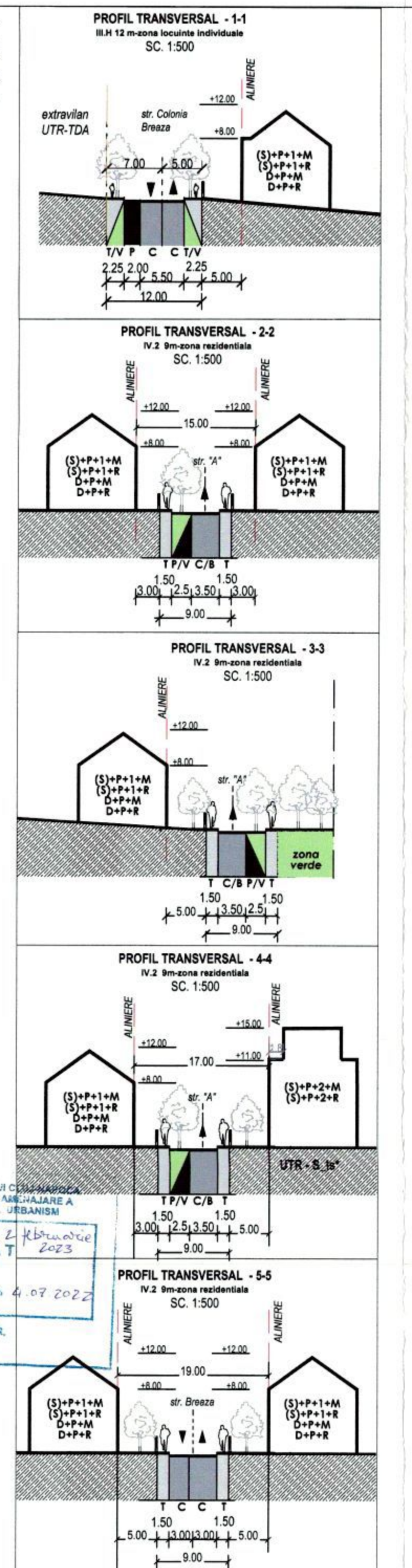
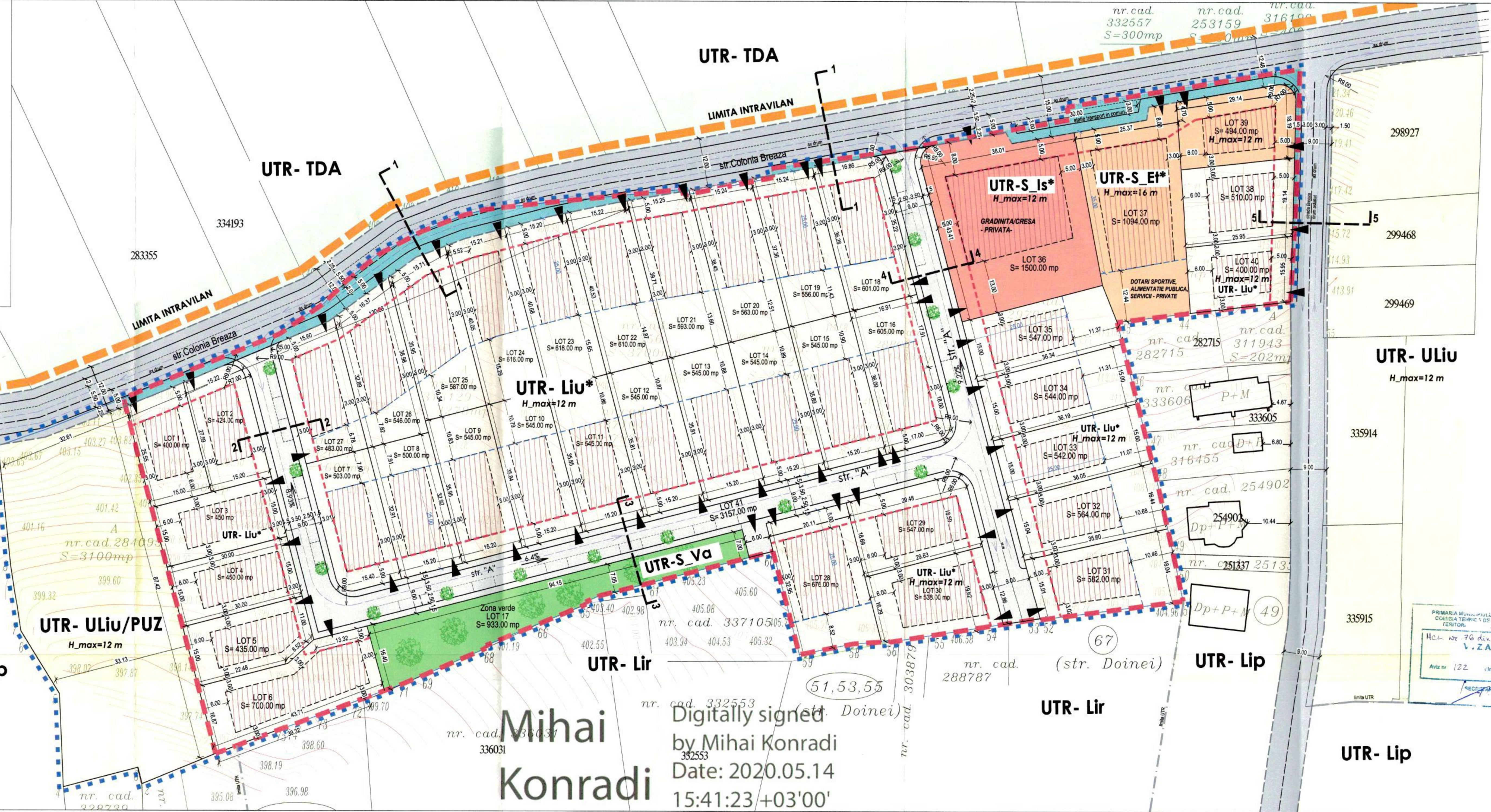
Str. Vitei Negdasei

281233

[Handwritten signature]

- PARCELAR PROPUS:**
- lot 1 = 400.00 mp
 - lot 2 = 424.00 mp
 - lot 3 = 450.00 mp
 - lot 4 = 450.00 mp
 - lot 5 = 435.00 mp
 - lot 6 = 700.00 mp
 - lot 7 = 503.00 mp
 - lot 8 = 500.00 mp
 - lot 9 = 545.00 mp
 - lot 10 = 545.00 mp
 - lot 11 = 545.00 mp
 - lot 12 = 545.00 mp
 - lot 13 = 545.00 mp
 - lot 14 = 545.00 mp
 - lot 15 = 545.00 mp
 - lot 16 = 605.00 mp
 - lot 18 = 601.00 mp
 - lot 19 = 556.00 mp
 - lot 20 = 563.00 mp
 - lot 21 = 593.00 mp
 - lot 22 = 610.00 mp
 - lot 23 = 619.00 mp
 - lot 24 = 616.00 mp
 - lot 25 = 587.00 mp
 - lot 26 = 546.00 mp
 - lot 27 = 483.00 mp
 - lot 28 = 676.00 mp
 - lot 29 = 547.00 mp
 - lot 30 = 538.00 mp
 - lot 31 = 582.00 mp
 - lot 32 = 564.00 mp
 - lot 33 = 542.00 mp
 - lot 34 = 544.00 mp
 - lot 35 = 547.00 mp
 - lot 36 = 1500.00 mp - S_Is* - gradinita
 - lot 37 = 1094.00 mp - S_EI*
 - lot 38 = 510.00 mp
 - lot 39 = 494.00 mp - S_EI*
 - lot 40 = 400.00 mp
 - lot 17 = 933.00 mp - S_Va - zona verde
 - lot 41 = 3157.00 mp - strada "A"

Nr. lot	Coordonate punct de contur	Lungimi laterale	
X [m]	Y [m]	(D1, D2)	
1	589333.211	391794.540	19.279
2	589329.839	391775.728	18.843
3	589329.049	391775.728	12.573
4	589347.700	391726.520	10.479
5	589361.010	391726.520	16.136
6	589363.010	391747.210	16.136
7	589378.960	391747.210	29.278
8	589308.080	391747.210	19.846
9	589412.180	391753.620	12.549
10	589419.720	391753.620	14.460
11	589425.380	391785.290	3.352
12	589426.720	391785.290	8.939
13	589430.090	391796.847	8.939
14	589430.090	391796.847	8.939
15	589430.090	391796.847	8.939
16	589435.460	391809.840	13.128
17	589442.910	391809.840	10.020
18	589448.360	391809.840	10.020
19	589454.790	391833.774	12.167
20	589460.360	391844.482	10.265
21	589464.486	391854.295	5.312
22	589465.850	391859.428	8.070
23	589466.760	391867.346	8.174
24	589467.680	391875.688	11.861
25	589468.810	391886.872	20.655
26	589470.880	391897.423	14.488
27	589469.460	391907.785	13.650
28	589472.124	391921.173	8.603
29	589473.820	391929.454	7.703
30	589476.020	391929.049	11.960
31	589477.710	391940.460	10.265
32	589479.400	391952.731	11.907
33	589481.070	391964.419	10.265
34	589481.450	391964.419	37.955
35	589489.080	392001.791	3.171
36	589491.140	392003.366	18.781
37	589494.230	392019.490	12.241
38	589498.230	392023.131	14.109
39	589498.240	392023.131	10.265
40	589500.320	392027.423	10.265
41	589500.320	392027.423	21.608
42	589500.320	392027.423	4.893
43	589500.320	392027.423	26.373
44	589500.320	392027.423	16.642
45	589500.320	392027.423	13.035
46	589500.320	392027.423	18.904
47	589507.730	392027.423	7.289
48	589500.320	392023.131	18.199
49	589500.320	392027.423	10.265
50	589500.320	392027.423	10.265
51	589500.320	392027.423	10.265
52	589500.320	392027.423	10.265
53	589500.320	392027.423	10.265
54	589500.320	392027.423	10.265
55	589500.320	392027.423	10.265
56	589500.320	392027.423	10.265
57	589500.320	392027.423	10.265
58	589500.320	392027.423	10.265
59	589500.320	392027.423	10.265
60	589500.320	392027.423	10.265
61	589500.320	392027.423	10.265
62	589500.320	392027.423	10.265
63	589500.320	392027.423	10.265
64	589500.320	392027.423	10.265
65	589500.320	392027.423	10.265
66	589500.320	392027.423	10.265
67	589500.320	392027.423	10.265
68	589500.320	392027.423	10.265
69	589500.320	392027.423	10.265
70	589500.320	392027.423	10.265
71	589500.320	392027.423	10.265
72	589500.320	392027.423	10.265
73	589500.320	392027.423	10.265
74	589500.320	392027.423	10.265
75	589500.320	392027.423	10.265



PROPUNERE URBANISTICA:

- Se propun:
 - 36 loturi - locuire - cu suprafata intru 400.00 mp si 700.00 mp
 - 1 lot - zona verde - cu suprafata de 933.00 mp
 - 2 loturi - activitati economice - 1588.00 mp
 - 1 lot - gradinita / creșa - 1500.00 mp
 - 1 lot - strada "A" - 3157.00 mp

INDICI URBANISTICI PROPUȘI pe parcele

UTR - Liu*

POT_max = 35.00 %
CUT_max = 0.5
REGIM DE INALTIME MAXIM: -(S)+P+1+M
-D+P+M
-D+P+R

H_cornisa = 8.00 m
H_max = 12.00 m

UTR - S Is*

POT_max = 25.00 %
CUT_max = 0.5
REGIM DE INALTIME MAXIM: -(S)+P+1+M
-D+P+M
-D+P+R

H_cornisa = 8.00 m
H_max = 12.00 m

UTR - S EI*

POT_max = 40.00 %
CUT_max = 1.20
REGIM DE INALTIME MAXIM: -(S)+P+2+M
-(S)+P+2+R
-(S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R - pt lot 39

H_cornisa = 12.00 m (8.00 m, pt lot 39)
H_max = 16.00 m (12.00 m, pt lot 39)

UTR - S Va

POT_max = 5.00 %
CUT_max = 0.1

CAI DE CIRCULATIE

Cai de circulatie existente:
str. Colonia Breaza si str. Breaza

Cai de circulatie propuse:
strada "A" - profil 9.00 m, conf. anexeii 6 din PUG Cluj-Napoca (profil IV.2 - zona rezidentiala)

Terenuri rezervate pentru regularizarea strazilor Colonia Breaza si Breaza
Terenurile vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrie in CF cu titlul de "drum"

Contur drumuri regularizate:
str. Colonia Breaza - 12.00 m
str. Breaza - 9.00 m

Sensuri de circulatie

Acces pe parcele

ESTIMAREA TRAFICULUI GENERAT DE AMPLASAMENT:

- 36 loturi - UTR-Liu* - 76 locuri de parcare (min. 2 locuri de parcare/parcele)
- 1 lot - UTR-S_Is* - 4 locuri de parcare
- 2 loturi - UTR-S_EI* - 16 locuri de parcare

NUMAR TOTAL DE MASINI estimat : 96

ZONIFICARE FUNCTIONALA	PROPUSA	S (MP)	%
UTR - Liu*		19505.00	70.85
UTR - S_Va		933.00	3.39
UTR - S_Is*		1500.00	5.45
UTR - S_EI*		1588.00	5.76
CIRCULATII		3157.00	11.47
Teren rezervat pentru regularizari de drumuri si stiaja de transport in comun		846.00	3.08
TOTAL		27 530.00	100.00

PUZ RELEMENTARI URBANISTICE

SC. 1:500

LEGENDA:

- Limita intravilan
- Teren studiat prin PUZ - 30 630.00 mp
- Teren reglementat prin PUZ - 27 530.00 mp
- Aliniere minima propusa: 3 m - 8 m
- Aliniere posteroara:
 - maxim 25 m de la aliniament - UTR-Liu*
 - maxim 35 m de la aliniament - UTR-S_EI*
- Parcelar propus

UTILIZARE FUNCTIONALA

- UTR - Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcellor de tip periferic
- UTR - Uliu - Zona de urbanizare: Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcellor de tip urban
- UTR - Lir - Locuinte cu regim redus de inaltime, cu caracter rural
- UTR - TDA - Terenuri cu destinatie agricola - arabil, pasuni, fanete, situate in extravilan
- UTR - Liu* - Zona de locuinte individuale si familie (str. max. 2 unitati locative pe parcele) cu regim de inaltime redus; H_max = 12.00 m
- UTR - S_Is* - Subzona de instituti si servicii publice si de interes public, constituite in ansambluri independente (GRADINITA / CREȘA - PRIVATA)
- UTR - S_EI* - Subzona de activitati economice cu caracter terlar; DOTARI SPORTIVE, ALIMENTARIE PUBLICA, SERVICII - PRIVATE
- UTR - S_Va - Subzona verde - parc cu acces public nelimitat
- Fond construit existent: locuinte individuale si semiolective
- Zona constructibila edificabila

NOTA:

Strada Colonia Breaza si strada Breaza apartin domeniului public.
Strada Colonia Breaza a fost trecuta in domeniul public in baza HCL 697/2019

verificator: nume: semnatura: cerinta:

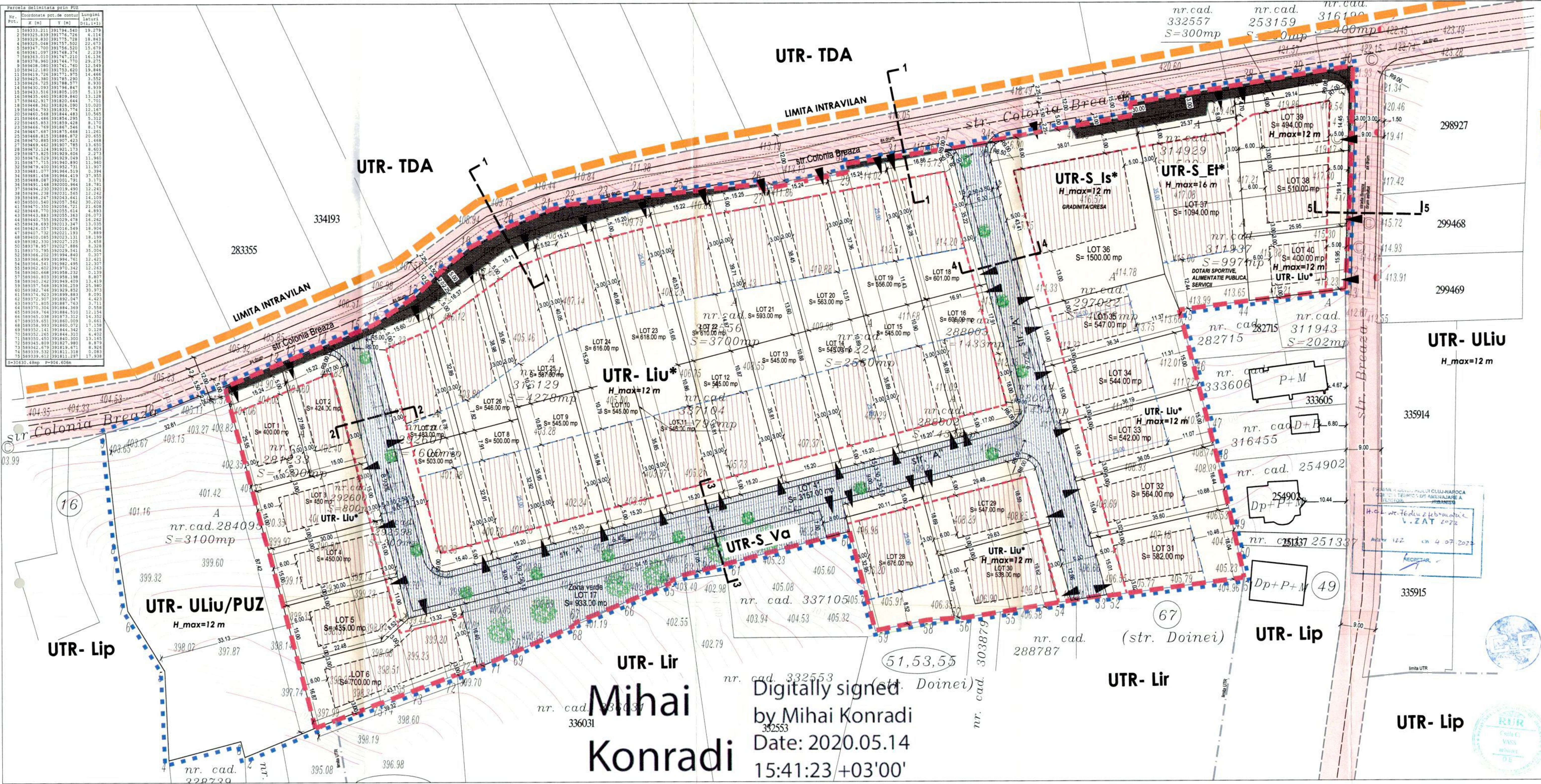
referent nr. / data:

CSC Construction SRL
str. Universitatii 3/27, Cluj Napoca
J12/308/2007; 2208/04
contact@csc-construction.ro

NUME	SEMNI	scara
proiectant	arb. urb. Vass Cs.	1:1000
desenat	arb. urb. Vass Cs.	data:
sef proiect	arb. urb. Vass Cs.	mai. 2022
beneficiar	OLINCA CONSTANTIN SI ASOCIATI	nr. proiect: 209/2019
titlu proces:	Elaborare PUZ de urbanizare, COLONIA BREAZA SUD Cluj-Napoca, str. Colonia Breaza - f.n.	P.U.Z.
plan:	REGLEMENTARI URBANISTICE	nr. plan: A5

nr. cad. 332553
51,53,55 (str. Doinei)
nr. cad. 288787
Digitally signed by Mihai Konradi Date: 2020.05.14 15:41:23 +03'00'

Parcela delimitata prin PUZ			
Nr. Pct.	Coordonata pct. de contur		Lungimea laterala
	X [m]	Y [m]	
1	589333.211	391794.540	19.279
2	589325.839	391775.726	4.114
3	589329.430	391775.726	18.842
4	589325.048	391757.502	22.673
5	589347.700	391746.520	15.479
6	589361.097	391748.374	2.239
7	589333.010	391747.210	16.336
8	589378.960	391744.770	29.275
9	589408.080	391745.760	12.549
10	589412.180	391753.620	19.466
11	589419.726	391771.975	14.466
12	589425.380	391785.290	3.522
13	589426.725	391788.577	8.930
14	589430.093	391794.290	8.339
15	589433.516	391805.105	5.119
16	589435.460	391809.840	13.128
17	589442.917	391820.644	7.702
18	589448.362	391826.090	10.020
19	589454.793	391833.774	12.671
20	589460.568	391844.483	10.565
21	589464.186	391854.290	5.312
22	589465.853	391859.428	5.710
23	589466.769	391867.546	8.174
24	589467.487	391875.668	11.463
25	589468.815	391886.872	20.655
26	589474.087	391907.785	13.650
27	589472.124	391921.173	8.603
28	589472.377	391929.604	2.713
29	589476.029	391929.049	11.960
30	589471.715	391933.385	13.960
31	589479.400	391932.711	11.907
32	589481.077	391934.319	3.394
33	589481.458	391944.419	37.955
34	589488.087	392001.791	31.711
35	589481.148	392002.864	18.781
36	589494.230	392019.490	12.241
37	589498.247	392043.641	14.109
38	589498.247	392043.641	14.109
39	589498.247	392043.641	14.109
40	589498.247	392043.641	14.109
41	589498.247	392043.641	14.109
42	589498.247	392043.641	14.109
43	589498.247	392043.641	14.109
44	589498.247	392043.641	14.109
45	589498.247	392043.641	14.109
46	589498.247	392043.641	14.109
47	589498.247	392043.641	14.109
48	589498.247	392043.641	14.109
49	589498.247	392043.641	14.109
50	589498.247	392043.641	14.109
51	589498.247	392043.641	14.109
52	589498.247	392043.641	14.109
53	589498.247	392043.641	14.109
54	589498.247	392043.641	14.109
55	589498.247	392043.641	14.109
56	589498.247	392043.641	14.109
57	589498.247	392043.641	14.109
58	589498.247	392043.641	14.109
59	589498.247	392043.641	14.109
60	589498.247	392043.641	14.109
61	589498.247	392043.641	14.109
62	589498.247	392043.641	14.109
63	589498.247	392043.641	14.109
64	589498.247	392043.641	14.109
65	589498.247	392043.641	14.109
66	589498.247	392043.641	14.109
67	589498.247	392043.641	14.109
68	589498.247	392043.641	14.109
69	589498.247	392043.641	14.109
70	589498.247	392043.641	14.109
71	589498.247	392043.641	14.109
72	589498.247	392043.641	14.109
73	589498.247	392043.641	14.109
74	589498.247	392043.641	14.109
75	589498.247	392043.641	14.109
76	589498.247	392043.641	14.109
77	589498.247	392043.641	14.109
78	589498.247	392043.641	14.109
79	589498.247	392043.641	14.109
80	589498.247	392043.641	14.109



PUZ
CIRCULATIA TERENURILOR
SC. 1:500

LEGENDA:

- Limita intravilan
- Teren studiat prin PUZ - 30 630.00 mp
- Teren reglementat prin PUZ - 27 530.00 mp
- Aliniere minima propusa: 3 m - 8 m
- Parcelar propus

Fond construit existent: locuinte familiale si semicolective	
Zona constructibila, edificabila	
CAI DE CIRCULATIE EXISTENTE SI PROPUSE	
Contur drumuri regularizate: str. Colonia Breaza - 12.00 m str. Breaza - 9.00 m	
Sensuri de circulatie	
Acces pe parcele	
TEREN PROPRIETATE PUBLICA	
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA, REZERVATE PENTRU REGULARIZAREA STRAZILOR COLONIA BREAZA SI BREAZA. TERENURILE VOR FI DEZMEMBRATE DIN PARCELELE INITIALE SI INSCRISE IN CF CU TITLUL DE "DRUM"	
TEREN PROPRIETATE PRIVATA	
TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	

NOTA:
Strada Colonia Breaza si strada Breaza apartin domeniului public.
Strada Colonia Breaza a fost trecuta in domeniul public in baza HCL 697/2019

verificator: nume: semnatura: cerinta:

referat nr. / data:

CSC **CSC Construction SRL**
str. Universitatii 3/27, Cluj Napoca
J12/3085/2007; 2208941
contact@csc-construction.ro

NUME	SEMN	scara
proiectat arh. urb. Vass Cs.		1:500
desenat arh. urb. Vass Cs.		data:
sef proiect arh. urb. Vass Cs.		mai 2021

beneficiar: **OLINCA CONSTANTIN SI ASOCIATII** nr. proiect: 209/2019

titlu proiect: **Elaborare PUZ de urbanizare, COLONIA BREAZA SUD Cluj-Napoca, str. Colonia Breaza - Ln.** P.U.Z.

planşa: **CIRCULATIA TERENURILOR** nr. planşa: A7

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2020.05.14
15:41:23 +03'00'

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : OLINCA CONSTANTIN și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 608875/27.10.2021

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 – P.U.Z. de urbanizare – Colonia Breaza - sud

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

- **Certificat de urbanism nr. 590/18.02.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 1154/25.11.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 77/26.04.2022**

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. 608875/27.10.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 08.04.2019

În data de 25.01.2021 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, parcelare și construire locuințe – Colonia Breaza latura sudică, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail 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 13.07.2021

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 Monitorul de Cluj din 21.01.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 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 afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 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 :

- Aștilean Adrian
- Pitic Manole – s
- Rusu Emil – str.
- Mureșan Andrei
- Nicola Otinel – s
- Prișcorniță Iulia și Prișcorniță Cătălin Marinel -
- Cristea Lucreția -
- Doboș Marioara
- Koszorus Karol -
- Marc Agnes – str
- Olinca Cristian –
- Miszei Joska – st
- Corpodean Cosmin – :
- Horvath Ana –

A fost amplasat pe teren un panou 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 dezbaterea din 13.07.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Vass Csilla

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.

Prin adresa cu nr. 273916/28.04.2021, d-na. Manole Bianca solicită retragerea sesizării înregistrate cu nr. 233544/08.04.2021, menționând că a consultat documentația afișată pe site-ul instituției și s-a lămurit că nu era o eroare în ceea ce privește numerele cadastrale.

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 Muresan



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

