

1-38 ref.

30/3.09.2015

INFORMARE

Către,
Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca

Prin Contestația și Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 315548/26.08.2015, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății solicită modificarea încadrării funcționale a terenului deținut de municipiu în zona Borhanci, din UTR A – terenuri agricole situate în intravilan în unități teritoriale similare cu cele din documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Opinia comunicată de proiectant, reprezentat de șeful de proiect, este că:

„Destinația terenurilor în cauză a fost stabilită în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, ale conservării și protejării mediului, în condițiile nevoilor de dezvoltare ale municipiului. Susținerea că utilizarea unui teren într-un anumit scop e determinată DOAR de criteriul proprietății e inacceptabilă, conducând la un mod distructiv de dezvoltare. Pe de altă parte, în cazul unei nevoi reale de dezvoltare, Primăria/deținătorul terenului poate oricând să elaboreze un PUZ prin care să schimbe, între altele, destinația terenului în concordanță cu nevoile orașului. Un PUZ e obligatoriu, conform legislației actuale, în orice caz.

A schimba PUG pentru niște nevoi de dezvoltare incerte nu e rezonabil (a se vedea ceea ce s-a întâmplat cu Cartierul Tineretului, Poligonul de la Sf. Ion, Lomb etc).”

Direcția Urbanism comunică următoarele:

Terenul aflat în proprietatea municipiului, în suprafață de 817.683, a avut în vechiul PUG destinație de locuințe (cea mai mare parte) – L3c și L6c, dar și de echipamente publice – E2 și spații verzi – V7 și V1a. Prin PUZ - Complex rezidențial Borhanci, aprobat prin Hotărârea nr. 687/1999 s-au reglementat condițiile urbanistice de acces și amplasare în vederea construirii de locuințe și echipamente publice aferente acestora, inclusiv spații verzi.

Acest teren constituie o rezervă considerabilă a municipiului pentru soluționarea unor solicitări privind construirea de locuințe sociale, atribuirea de parcele pentru tineri căsătoriți, veterani de război sau alte nevoi.

Pentru urbanizarea zonei va fi nevoie de întocmirea unui PUZ pentru actualizarea documentațiilor de urbanism conform cu actualele nevoi de dezvoltare ale municipiului.

Concluzie: propunem Consiliului local admiterea Plângerii prealabile și, pe cale de consecință, revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” respectiv modificarea încadrării funcționale a terenului situat în zona Borhanci din UTR A în UTR Uliu, cu subzone UED și S_UVa.

Arhitect Șef,
Arh. Ligia Subțirică

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30/59.69.36, interior 4520/4522 ; Fax: +40-(0)264-599.329

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Nr. 315548 /453/26.08.2015

CĂTRE:

DIRECȚIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ

REFERITOR LA: PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014
RLU aprobat prin HCL nr. 437/03.12.2014

Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar, Emil Boc, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3

În calitate de proprietari al imobilului teren înscris în CF nr. 280030 Cluj-Napoca, cu nr. topo14350/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, luând la cunoștință de HCL nr. 493 din data de 22.12.2014 pentru aprobarea documentației privind: „**Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca**”(“PUG”),

În temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, formulăm prezenta

CONTESTAȚIE
ȘI
PLÂNGERE PREALABILĂ

împotriva încadrării nejustificate a terenului deținut de municipiul Clu-Napoca, prin PUG aprobat prin HCL 493/2014, în UTR= A – Zona a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală- Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc în loc de UTR-urile din reglementarea

anterioară
solicitând:

- Admiterea prezentei Contestații și Plângeri prealabile;
- Corectarea/Modificarea parțială a PUG în sensul încadrării atribuite terenurilor deținute de subsemnații din UTR =A – a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală- Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc în loc de UTR -urile din reglementarea anterioară(PUG 1999 /PUZ/PUD).

CONSIDERENTE

1.Actuala reglementare ne vatamă dreptul de folosință al terenurilor (încadrarea în UTR= A , față de UTR din reglementarea anterioară) , limitând destinația unor viitoare construcții .

2.Propunerea de modificare a terenurilor nu a fost motivată de un memoriu sau o justificare intemeiată, cu atât mai mult cu cât hotărârile emise de către Consiliul local, zona a fost definită ca zona de dezvoltare a municipiului, respectiv zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

De asemenea actuala reglementare nu este justificată, avand în vedere că, zonele adiacente parcelelor (sud și vest) sunt zone cu locuințe construite .

În lipsa oricărei justificări, prin Hotărârea nr. 493/22.12.2014 a fost adoptată documentația PUG, terenul înscris în Cf nr. 280030 proprietatea municipiului primind destinația UTR= A zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere, și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală- Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc, aducându-se astfel prejudicii majore proprietății private a municipiului Cluj-Napoca prin diminuarea valorii proprietății acestuia, corelativ cu anularea oricărui proiect al municipalității de dezvoltare a zonei (zona a făcut obiectul unor hotărâri ale Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu privire la viziunea de dezvoltare a acesteia ca fiind una rezidențială cu funcțiuni complementare.)

Pentru aceste considerente vă solicităm admiterea prezentei Contestații și Plângeri Prealabile și pe cale de consecință, Corectarea/Modificarea parțială a PUG în sensul încadrării atribuite terenului înscris în CF nr. 280030 deținut de Municipiul Cluj-Napoca din UTR=A – zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală-

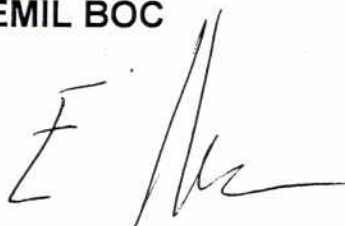
Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc în loc de UTR -urile din reglementarea anterioară(PUG 1999 /PUZ/PUD).

În drept:: art. 7 din Legea nr. 554/2004.

Anexam prezentei:

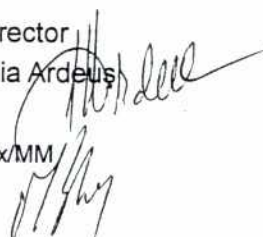
- CU 5828/2006
- C.U.4017/2015
- HCL nr. 687/1999
- HCL nr. 372/2007
- HCL nr. 493/2014
- act nr. 37096/2002
- plansă privind reglementare PUG 1999 a terenului înscris în CF nr 280030
- CF nr. 280030

**PRIMAR
EMIL BOC**



Director
Iulia Ardeus

2ex/MM





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr.cerere	65734
Ziua	04
Luna	05
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN

Nr. CF vechi: 1431

Adresa: Cluj-Napoca

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 14350/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1	Din acte: 817.683; Masurata:-	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
3640 / 08.03.1938		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, comasație și transformare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 1431)
1) MUNICIPIUL CLUJ		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN

Adresa: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 14350/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	-	Din acte: 817.683; Masurata:-	-	-	-	Arător la Supur

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ1514192/30-04-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
06/05/2015

Data eliberării,
//_

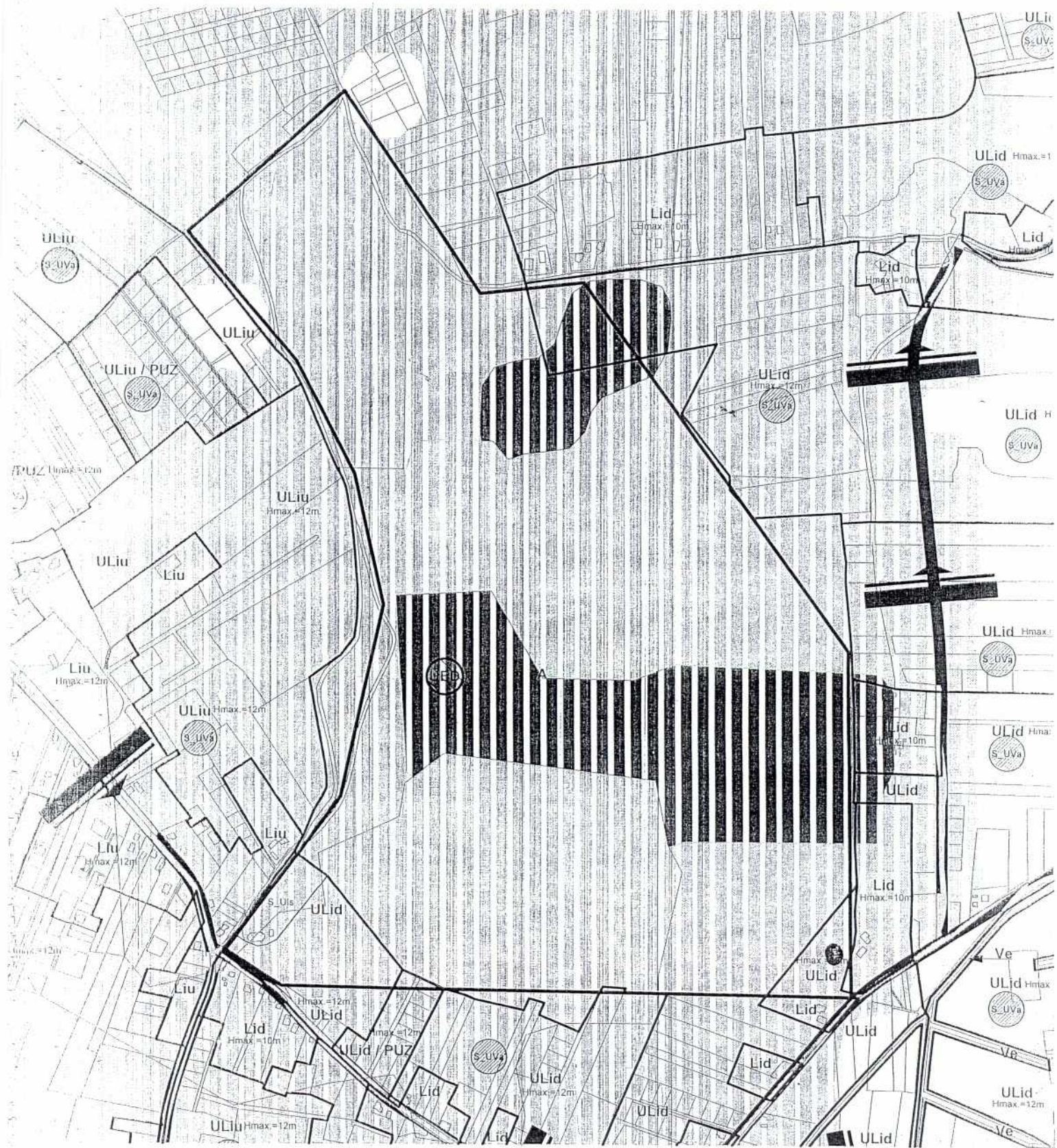
06. MAI. 2015

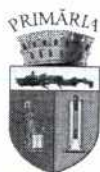
Asistent-registrador,
RODICA BRUDAN



Referent,

Remus Pavel BORZ
Referent
(pătră și semnătura)





MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30/59.69.36, interior 4520/4522 ; Fax: +40-(0)264-599.329

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Nr. 315548 /453/26.08.2015

CĂTRE:

DIRECTIA URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ

REFERITOR LA: PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014
RLU aprobat prin HCL nr. 437/03.12.2014

Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar, Emil Boc, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3

În calitate de proprietari al imobilului teren înscris în CF nr. 280030 Cluj-Napoca, cu nr. topo14350/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, luând la cunoștință de HCL nr. 493 din data de 22.12.2014 pentru aprobarea documentației privind: „**Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca**”(“PUG”),

În temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, formulăm prezenta

CONTESTAȚIE
ȘI
PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva încadrării nejustificate a terenului deținut de municipiul Cluj-Napoca, prin PUG aprobat prin HCL 493/2014, în UTR= A – Zona a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală-Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc în loc de UTR-urile din reglementarea

8

anterioară

solicitând:

- **Admiterea prezentei Contestații și Plângeri prealabile;**
- **Corectarea/Modificarea parțială a PUG în sensul încadrării atribuite terenurilor deținute de subsemnații din UTR =A – a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală- Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc în loc de UTR -urile din reglementarea anterioară(PUG 1999 /PUZ/PUD).**

CONSIDERENTE

1.Actuala reglementare ne vatăamă dreptul de folosință al terenurilor (încadrarea în UTR= A , față de UTR din reglementarea anterioară) , limitând destinația unor viitoare construcții .

2.Propunerea de modificare a terenurilor nu a fost motivată de un memoriu sau o justificare intemeiată, cu atât mai mult cu cât hotărârile emise de către Consiliul local, zona a fost definită ca zona de dezvoltare a municipiului, respectiv zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

De asemenea actuala reglementare nu este justificată, avand în vedere că, zonele adiacente parcelelor (sud și vest) sunt zone cu locuințe construite .

În lipsa oricărei justificări, prin Hotărârea nr. 493/22.12.2014 a fost adoptată documentația PUG, terenul înscris în Cf nr. 280030 proprietatea municipiului primind destinația UTR= A zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere, și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală- Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc, aducându-se astfel prejudicii majore proprietății private a municipiului Cluj-Napoca prin diminuarea valorii proprietății acestuia, corelativ cu anularea oricărui proiect al municipalității de dezvoltare a zonei (zona a făcut obiectul unor hotărâri ale Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu privire la viziunea de dezvoltare a acesteia ca fiind una rezidențială cu funcțiuni complementare.)

Pentru aceste considerente vă solicităm admiterea prezentei Contestații și Plângeri Prealabile și pe cale de consecință, Corectarea/Modificarea parțială a PUG în sensul încadrării atribuite terenului înscris în CF nr. 280030 deținut de Municipiul Cluj-Napoca din UTR=A – zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni fânețe, terenuri arabile, pepiniere și UTR =UED Zonă de urbanizare, Gospodărie comunală-

Elemente al infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate, etc în loc de UTR -urile din reglementarea anterioară(PUG 1999 /PUZ/PUD).

În drept:: art. 7 din Legea nr. 554/2004

Anexam prezentei:

- CU 5828/2006
- C.U.4017/2015
- HCL nr. 687/1999
- HCL nr. 372/2007
- HCL nr. 493/2014
- act nr. 37096/2002
- plansă privind reglementare PUG 1999 a terenului înscris în CF nr 280030
- CF nr. 280030

**PRIMAR
EMIL BOC**



Director

Iulia Ardeus

2ex/MM



Nr. 92271 din 28.12.2006

Certificat de urbanism

Nr. 5828 din 28.12.2006

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CASAROM S.A. SOCIETATE PENTRU DEZVOLTAREA CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE - prin dl. Panaite Constantin Ion** cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ - NAPOCA**, cod poștal **3400**, str. **REPUBLICII nr. 95**, bl....., sc....., et....., ap., telefon / fax, e-mail înregistrată la nr. **92271** din **05.12.2006**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se

Certifică:

Pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, **ZONA BORHanci** bl....., sc....., et....., ap....., nr. Carte Funciară **1431**, Nr. topografic al parcelei **14350/2**, sau identificat prin **Plan de situație**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza P.U.G., aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999.

1. REGIMUL JURIDIC.

Teren situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei protejate, în Proprietatea Statului Român în administrarea municipiului Cluj - Napoca.

2. REGIMUL ECONOMIC.

Folosința actuală: teren - în folosința societății petente.

Destinația zonei conf. P.U.Z. pentru UTR = L.3.c.: subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E situate în noile extinderi.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul C.U.T. a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri.

- Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic mare de persoane și mărfuri și produc poluare, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en gros, platforme de pre colectare deșeuri urbane, autobaze și stații de întreținere auto, orice lucrări de terasament care afectează spațiile publice și împiedică scurgerea apelor meteorice.

Destinația zonei conf. P.U.Z. pentru UTR = CC.2.: zona centrelor și subcentrelor noilor cartiere: Bună-Ziua II, Becaș Vest, Borhanci, Borzaș și Sopor.

Utilizări admise: se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale. Se admit instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii de firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, centre de expertizare, agenții imobiliare, edituri comerț, hoteluri, parcaje

la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici, grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice. Toate vor avea parterul orientat spre stradă sau spații pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Utilizări admise cu condiționări: se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 m.

Utilizări interzise: construcții provizorii de orice natură; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitarea de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circul ațiile publice sau din instituțiile publice, activități productive; lucrări de terasamente de natură să afecteze spațiile publice și construcțiile învecinate sau care să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice.

Destinația zonei conform P.U.Z. pentru UTR = L.5.c.: subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3 la P+8,10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în noile extinderi.

Utilizări admise: locuințe, amenajări aferente acestora, locuințe sociale, conversia locuințelor la parterul blocurilor, spații pentru administrarea apartamentului proprietate privată.

Utilizări interzise: utilizarea spațiilor locuințelor pentru funcțiuni de natură să incomodeze locuințele; activități productive, depozități de materiale re folosibile, platforme deșeuri, spații de întreținere auto.

Destinația zonei conform P.U.Z. pentru UTR = E.2.: subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse.

Utilizări admise: utilizări publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane, biblioteci, alte tipuri de echipamente publice.

Utilizări admise cu condiționări: se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament (dispensare, creșe și grădinițele se vor asigura cu accesul separat; creșele și grădinițele de la parterul blocurilor se vor asigura min. 10 mp).

Utilizări interzise: se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

Incadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000 și H.C.L. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC.

- Conf. P.U.Z. :

UTR = L.3.c. - locuințe individuale ,

UTR = CC.2. - zone de centre și subcentre în noile extinderi,

UTR = L.5.c. - locuințe colective

UTR = E.2. - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse.

- Pentru UTR = L.3.c. POT MAX = 35% , CUT MAX = 0,9 la H=P+2E,
CUT MAX = 0,6 la H = P+E.

Regimul de aliniere: la 5 m de la aliniament pentru a permite parcare în față în afara circulațiilor publice precum și plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

Amplasarea față de proprietăți vecine: clădirile vor fi retrase cu min. 3 m față de limitele laterale și min. 5 m de limita posterioară.

Înălțimea maximă a construcțiilor: P+2 (10 m).

Echiparea cu utilități: în mod obligatoriu toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

Circulații și accese: parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau prin drept de servitute cu o lățime de min. 3 m.

Staționarea auto: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcuri suplimentare.

Caracteristicile parcelelor: dimensiunea minimă a loturilor: 150 mp. Lotizarea propusă se face pe suprafețe variind între 250 și 1200 mp, în funcție de configurația terenului.

Aspectul exterior al clădirilor: aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnografice.

Împrejmuirile: vor fi de max. 2,2 m și min. 1,8 m din care un soclu opac și o parte transparentă din fier, lemn sau plasă metalică, dublate cu gard viu; între proprietăți împrejmuirile vor fi opace, de 2,2 m înălțime.

- Pentru UTR = CC.2. : POT max = 80 % CUT max = 2,2 ADC

Zonă cu dotare edilitară completă și imobile racordate la aceasta. Circulația pietonilor și autovehiculelor se menține pe căile existente. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Caracteristici ale parcelelor: Terenul se va lotiza în vederea menținerii suprafețelor necesare instituțiilor, serviciilor, echipamentelor, circulațiilor carosabile și pietonale publice precum și a concesionării sau vânzării restului de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier. În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 m; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp. și un front la stradă de minim 15,0 m, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independent, în funcție de necesitățile investitorilor vor fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4-10 m. sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică a străzilor adiacente. Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de max. 3,0 m sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățimea de peste 3,0 m cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar cele care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate preponderent în regim continuu sau discontinuu. Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipirea de clădirile învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 m de la aliniament. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este linie de separație a subzonei centrului de cartier de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care se separă, orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse.

Înălțimea maximă admisă: pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice privind înălțimile recomandabile.

Aspectul exterior al clădirilor: se va subordona cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de coerență și eleganță.

Împrejmuiri: vor avea înălțimi de maxim 2,20 m și min. 1,80 m din care cca 0,30 m soclu opac dublate de gard viu.

- Pentru UTR = L.5.c. :

POT max = 30 % CUT max = 0,8

Utilizările funcționale sunt cele de locuințe în proprietate privată, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ca și amenajări aferente lucințelor: căi de acces carosabile, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii. clădirile de locuit pot fi dispuse pe lot propriu, cu acces direct dintr-o circulație publică, sau grupate pe teren utilizat în comun, cu asigurarea acceselor prin intermediul unor circulații private.

Amplasare: construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min. 4,0 m, clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe; față de limita posterioară cu min. 5,0 m.

Staționarea auto: va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Aspectul exterior: al clădirilor se va integra în particularitățile zonei și a vecinătăților imediate.

Echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea antenelor Tv-satelit în locuri vizibile din circulații publice ca și a cablurilor CaTv.

Plantații: Terenurile rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor, vor fi plantate cu arbori, locurile de joacă, odihnă, grădinile de fațadă decorative vor reprezenta cel puțin 50 % din suprafața totală a terenurilor.

Împrejmuirea: în cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă, vor avea soclu opac, parte transparentă dublată de gard viu, limitele laterale și posterioare pot fi și opace și vor avea înălțimea min. 1,80 m, max. 2,20 m.

- Pentru UTR = E.2. :

POT max = conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

CUT max = conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

Regimul de aliniere: conf. P.U.Z. cu condiția ca retragerea de la aliniament să fie de min. 10,0 m.

Amplasarea față de proprietățile vecine: conform P.U.Z.

Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism

În cazul în care nu există alte prevederi clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu cu mai puțin de 5,0 m și față de limita posterioară la min. 6,0 m.

Înălțimea maximă a construcțiilor: conform funcțiunilor specifice sau conform P.U.Z.

Conform caracterului zonei și vecinătăților.

Echipare cu utilități: toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Circulații și accese: toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

Staționarea auto: echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.

Aspectul exterior al clădirilor: aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform Legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 m față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea max. 2,2 m și min. 1,8 m din care un soclu opac și panouri transparente, dublate cu gard viu. Gardurile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțimea de max. 2,2 m.

Proiectul va fi întocmit, verificat și avizat conform legislației în vigoare.

- NOTĂ : - Se va respecta HG nr. 525 / 1996, Legea 350 / 2001 și toate legile și normativele în vigoare.

- Amplasament studiat în P.U.Z. - BORHanci - CASAROM - Complex rezidențial - aprobat cu HCL nr. 687 / 1999.

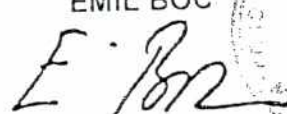
- Pentru lucrările solicitate în prezenta documentație se va întocmi studiu de urbanism - P.U.D. , care va fi avizat și aprobat conform legii și care va ține cont de reglementările aduse prin studiul de urbanism aprobat conform legii, mai sus menționat.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru elaborare P.U.D. - pentru realizare de locuințe în sistem individual cuplat, înșiruit, locuințe colective, dotări aferente funcțiunilor propuse, lucrări tehnico - edilitare, amenajări exterioare.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
EMIL BOC


DIRECTOR URBANISM
Ing. CORINA CIUBAN



SECRETAR
Jr. AURORA ȚĂRMURE


SEF SERVICIU URBANISM
Ing. EUGENIU HORODNIC

Achitat taxa de 2522,0 lei, conform chitanței nr. 1447256 din 22.12.2006.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin-poștă la dată de 05.01.2007.
Redactat: Arh. LIANA BOTTA

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 28.12.2007 până la data de 28.12.2009

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

DIRECTOR URBANISM
Ing. CORINA CIUBAN

SECRETAR
Jr. AURORA TARMURE

SEF SERVICIU URBANISM
Ing. EUGENIU HORODNIC

Data prelungirii valabilității2007
Achitat taxa de...156,60 lei conform chitanței nr. 291038 din 12.12. 2008
Transmis solicitantului la datadirect / prin poștă.
Redactat:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ - NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
pentru construire ansamblu rezidențial "Casarom"- etapa a I-a
Colonia Borhanci

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. pentru construire
ansamblu rezidențial "Casarom"- etapa a I-a, în Colonia Borhanci - proiect din
inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 49934 din 14.06.2007 al Direcției urbanism prin care se
propune aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru ansamblu rezidențial
"Casarom"- etapa a I-a, în Colonia Borhanci, beneficiară: S.C. Casarom S.A.;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr.
31882/8638 din 21.05.2007, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit."c", 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a
administrației publice locale, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru construire ansamblu
rezidențial "Casarom"- etapa a I-a, în Colonia Borhanci, beneficiară:
S.C. Casarom S.A. prin care se reglementează condițiile urbanistice de
amplasare a locuințelor individuale, colective și semicolective ce vor avea
garaje pentru fiecare apartament și locuri de parcare pentru vizitatori. În
subzona centrului de cartier se propun dotări și locuințe sociale, o școală cu
8 clase și grădiniță, comerț și servicii. Se vor realiza de către investitor
rețele publice de utilități prin prelungirea celor existente sau crearea de
rețele noi. Circulațiile se rezolvă cf. P.U.Z. Casarom.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr.
31882/8638 din 21.05.2007.

Art. 2. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Prof. univ. dr. Vasile Florin Stamatian



CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Țărmure

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Calea Motoilor nr.3. Telefon 59 60 30/ Fax 59 25 66

Nr. 31882/43/23.05.2007

8638

CĂTRE,
SC CASAROM SA
Str. Republicii nr. 95
Cluj-Napoca

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunită în ședința din data de 23.05.2007;
Analizând documentația prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism.

Acordă pentru lucrarea: PUD - etapa a I a - Ansamblu rezidențial CASAROM - Colonia Borhanci

AVIZ

Se avizează documentația prezentată pentru realizarea unui ansamblu de locuințe - etapa a I a - pe teren concesionat de SC CASAROM SA din care 11 ha cuprinse în studiu.

Pe zona destinată pentru locuințe: prin documentație se rezolvă amplasarea a 48 de locuințe familiale cu max. 2 etaje (21 de case înșiruite cu D+P+2E, 6 locuințe cuplate câte două cu D+P+2E, 21 de locuințe individuale pe lot propriu) și 135 de locuințe colective/ semicolective în blocuri cu S/D+P+2E (+ supantă), rezolvate în terase/cascadă, având garaje la primele nivele.

Toate locuințele vor avea garaj propriu și locuri de parcare pentru vizitatori. Se va realiza racordarea la utilități de către beneficiarul investitor SC CASAROM SA prin prelungirea sau crearea de rețele edilitare.

Amplasarea volumelor valorifică pantele naturale ale terenului și respectă normele de distanță conform legii.

În subcentrul de cartier UTR = CC2 - cu dotări la primele nivele și locuințe sociale la nivelele superioare se propun 60 de apartamente în blocuri cu S/D+P+3E (5 tronsoane).

Circulațiile sunt rezolvate conform PUZ CASAROM cu dezvoltarea axelor de acces în zonă prin străzi de 2 benzi carosabile și drumul principal de 4 benzi, majoritatea având parcuri în lung și alei de acces la clădirile de locuințe. Trotuarele pietonale vor fi de 1,5 m.

Sistematizarea verticală și amenajarea terenului, trasarea circulațiilor, introducerea rețelilor de utilități se vor realiza cu prioritate de către beneficiarul investitor, cu respectarea normelor tehnice specifice.

Dotările pentru școala P+2E cu 8 săli de clasă și grădiniță (S teren = 3000 mp.) și creșă P+2E (S teren = 1800 mp.) și cele pentru comerț-servicii vor avea accesul și parcarile rezolvate conform normelor.

Beneficiarul lucrării : SC CASAROM SA
Certificat de Urbanism :

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
EMIL BOC

E. B.



DIRECTOR URBANISM,
Ing. CORINA CIUBAN

SECRETARIAT,

Arh. DOINA ZAHARIA
Ing. DOINA TRIPON

Achitat taxa de 10 lei conform chitanța nr. 8799434 din 06-06-2007

NOTĂ: În vederea aprobării P.U.D. în Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de avizele și acordurile prevăzute de legislație:

- gestionarii rețelilor edilitare: - Comp. de ape "Someș", S.C. ELECRICA S.A., S.C. DISTRIGAZ
- Direcția de Sănătate Publică al Județului Cluj
- Agenția Națională de Cadastru, Geodezie și Publicitate Imobiliară
- anunț de inițiere și consultarea populației pentru studiu de urbanism
- documentația pe CD
- Serviciul Siguranța circulației
- Studiu geotehnic

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 302605 din 20.08.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4074 din 20.08.2015

în scopul: informativ

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, D.P.M.E.P. - SERVICIUL EVIDENTA PATRIMONIUL SI CADASTRU cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, CALE MOTILOR, nr. 1-3, telefon/fax 0264/596030, e-mail _____, înregistrată la nr. 302605 din 13.08.2015.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Soporului, nr. FN, număr CF 280030 (CF vechi nr. 1431), număr topografic 14350/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, sau identificat prin plan de încadrare în zona.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj - Napoca", faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr.118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG.

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Teren în proprietatea Municipiului Cluj.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII - dacă e cazul

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință

Prin PUZ e urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef)

- zona cu risc mediu/mare de alunecări de teren
- profil tip III.E - 16m
- zona II de servitute aeronautică

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : arabil (arător la Supur)

UTR = A- parțial

Destinația zonei: Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului,

ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz. Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE Pajiști, fânețe Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere Unități agricole / ferme existente Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatarea agricole să fie mai mare de 1 ha. Construcții anexe și amenajări pentru exploatarea agricole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatarea agricole
- (b) suprafața minimă a exploatarea va fi de 1 ha
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatarea va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatarea agricole.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

UTR=UED - parțial

Destinația zonei: Zonă de urbanizare, Gospodărire comunală - Elemente ale infrastructurii edilitare, piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate etc

CARACTERUL ZONEI

Zona include elemente ale infrastructurii urbane de gospodărire comunală:

- (a)elemente ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul de extindere al stației de epurare, stații de reglare gaz etc
- (b)piețe agroalimentare, piețe de vechituri, oboare etc
- (c)depouri și alte spații aferente sistemului de transport public - capete de linie cu zone de întoarcere, puncte de dispecerizare și control, de întreținere și alimentare etc, infrastructura aferentă serviciilor publice de salubritate

Subzone:

S_UED - Subzone de gospodărire comunală - elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate etc - situate în zone cu alt caracter

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru organizarea acestor zone în teritoriile ce le sunt rezervate prin PUG se vor elabora PUZ de urbanizare și, acolo unde e cazul, și PUD.

Pentru elementele infrastructurii urbane majore de gospodărire comunală pentru care prin PUG nu s-au rezervat în mod expres amplasamente, în cadrul procedurii de urbanizare a teritoriilor needificate, se vor institui prin PUZ de urbanizare zone de tip UED, în conformitate cu programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, celelalte condiționări specifice, evidențiate în Avizele CTATU și al Arhitectului Sef. Terenurile necesare vor trece în proprietate publică prin procedurile prevăzute de lege.

Pentru elementele infrastructurii urbane de gospodărire comunală de interes local se vor institui, prin PUZ de urbanizare, zone de tip UED sau subzone de tip S_UED, după caz, în conformitate cu programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, celelalte condiționări specifice, evidențiate în Avizele

CTATU și al Arhitectului Șef. Terenurile necesare vor fi alocate în conformitate cu reglementările din cadrul Procedurii de Urbanizare, specifice fiecărui tip de zonă / UTR.

PUZ / PUD pentru zonele UED vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

S_UEd - Subzone de gospodărire comunală - elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate etc - se va aplica regulamentul aferent ED.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități tehnologice specifice infrastructurii edilitare - stații de transformare, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul de extindere al stației de epurare, stații de reglare gaz etc, precum și activități conexe - administrative, sociale etc

Comerț specific, în piețe agroalimentare, piețe de vechituri, oboare etc, în conformitate cu regulamentul de funcționare aprobat de Consiliul Local

Activități specifice sistemului de transport public și celui de salubritate - dispecerizare și control, manevrare, garare, întreținere, alimentare, revizie, reparații etc ale vehiculelor și activități conexe - administrative, sociale etc.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare etc.

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

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deșeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

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.

UTR=ULid - parțial

Destinația zonei: Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, fără infrastructură completă (locuințe unifamiliale de tip izolat), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica procedura de urbanizare reglementată în continuare. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat

programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică

(masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea,

organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de

utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici

(pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. S_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ULid / PUZ Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 Reglementarea situațiilor tranzitorii. Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

S= 817683 mp

UTR = A- parțial

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC Nu e cazul

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere POT max = 0% Pentru construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole) 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere CUT max = 0 Pentru construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Realizarea echipării edilitare

necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Art.14. ÎMPREJMUIRI În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

UTR=UED - partial

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

POT va fi reglementat prin PUZ de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăși:

POT Maxim = 60%

CUT va fi reglementat prin PUZ de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăși:

CUT Maxim = 1,2

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor tipuri de utilizări, condițiile concrete de amplasare, echipare și configurare ale clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de urbanizare, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor stabili în cadrul PUZ de urbanizare, în concordanță cu specificul fiecărui tip de utilizare și cu nevoile concrete ale activității reglementate.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ de Urbanizare, dar nu va fi mai mică de 3 m.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Clădirile, echipamentele tehnologice etc. se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, echipamentelor etc, dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul în care anumite activități impun instituirea unor zone / fâșii / distanțe de protecție (sanitară, de siguranță etc), clădirile, echipamentele, amenajările aferente acestora se vor retrage față de limitele de proprietate astfel încât suprafețele grevate de restricții să fie în totalitate incluse parcelei.

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă / în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. Se vor asigura accese diferite pentru personal / vizitatori și de aprovizionare / tehnologice pentru funcțiunile cu aflux mare de persoane și mărfuri / materiale.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

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

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcurii, înglobate în clădiri.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

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

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

Fiecare incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, 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.

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și clădiri sau platformele tehnologice / de parcare, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

UTR=ULid - partial

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor 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 acestea vor fi separate. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

POT Maxim = 20%

CUT maxim = 0.6

S=500 mp

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp
- (e) vor avea formă regulată

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 4 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acestuia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

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

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare.

Alte activități: - conform Anexei 2

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și mansardă, parter și etaj sau demisol și parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de 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 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, la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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 alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamantul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamențelor cu împrejmuiri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar. 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. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE :

În cazul în care nu sunt respectate prevederile regulamentului de urbanism se vor întocmi studii aprobate conform legii.

NOTĂ :

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. Prezentul regulament cu anexele si plansele aferente se pot vizualiza pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro la secțiunea informații publice-Urbanism -Proiect PUG.
3. Identificarea terenului s-a făcut în baza documentației prezentate și planului de încadrare în zona anexat la cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: informativ - vezi Notă

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar - ROMÂNIA -
EMIL BOC
MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA
CLUJ

Arhitect-șef,
Ligia Săutirica

Secretar
Aurora Rosca

Director executiv,
Corina Ciuban

Șef serviciu,
Sanda Spiroiu

Întocmit
Bumbac Bianca/ 18.08.2015

Achitat taxa de: scutit lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar, _____	Secretar, _____
Arhitect-șef, _____	Director executiv, Corina Ciuban
Șef serviciu, _____	

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
" COMPLEX REZIDENȚIAL BORHanci "

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Complex Rezidențial Borhanci " - proiect din inițiativa primarului,

Analizând referatul nr. 102164/43/24.11.1999 al Direcției de Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Complex rezidențial – Borhanci " din zona de extindere a municipiului Cluj-Napoca ;

Examinând documentația expusă în sala de ședință ;

Reținând prevederile Legii nr 50/1991, republicată, precum și avizul comisiei de specialitate,

Potrivit dispozițiilor art. 20 al. 2 lit. "m" și art. 28 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE

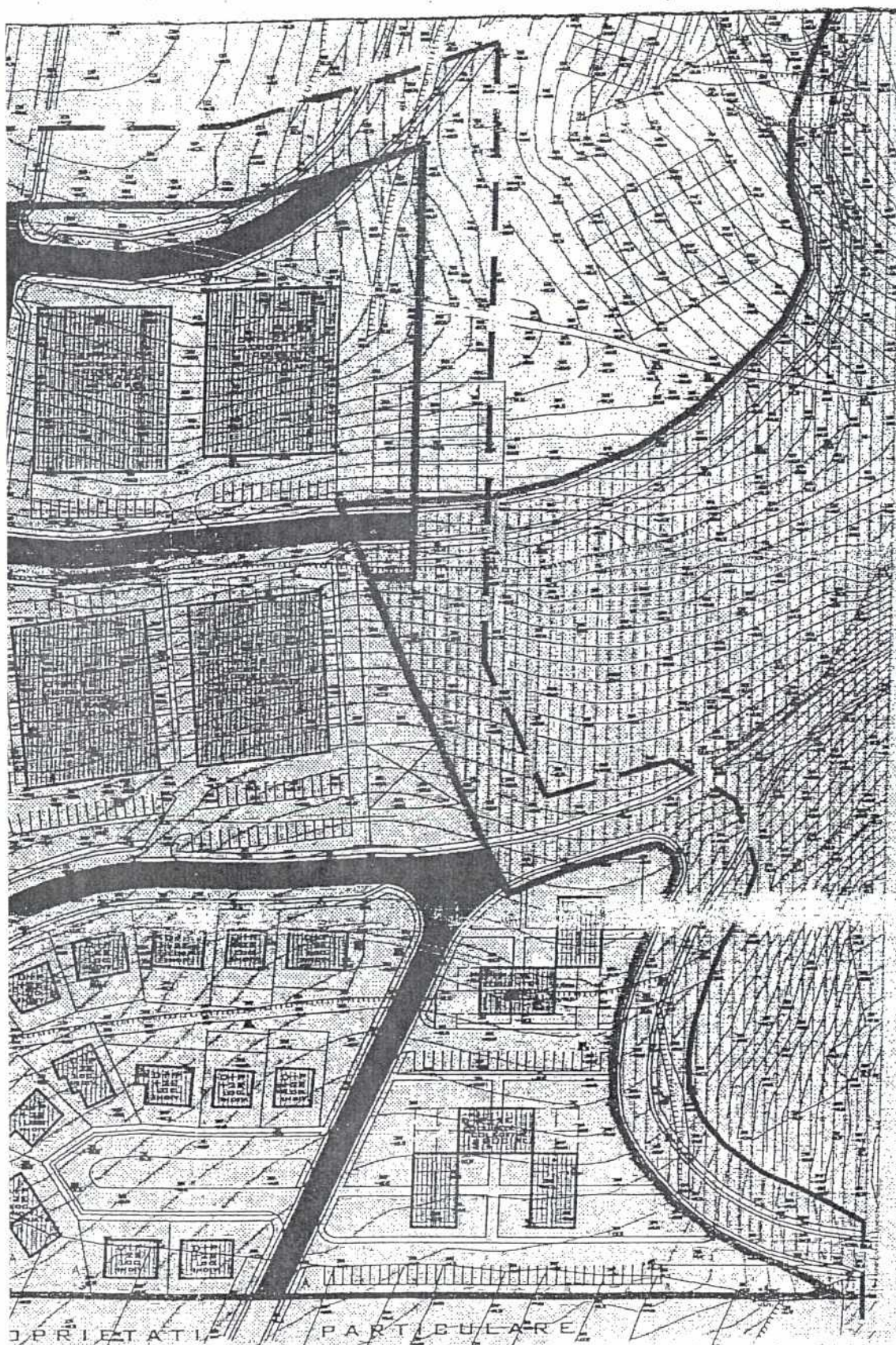
Art. 1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal " Complex rezidențial – Borhanci ", care reglementează condițiile urbanistice de acces și amplasare, trasee de utilități, în vederea construirii de locuințe și echipamente publice aferente acestora.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Urbanism.

Președinte de ședință
Ing. Stefan Dimitriu

Nr. 687 din 2 decembrie 1999
(Hotararea a fost adoptata
cu 21 voturi)

Contrasemneaza
Secretarul municipiului,
Titus Jude



P.T.A. MOLDOVAN MIRCEA SERGIU
Nr. 65 - 47 44/2003
14/03/2007

BENEFICIAR: S.C. CASARON S.A.
Cluj Napoca, Str. Republicii, Nr. 95
PUD - ETAPA 1A - ANSAMBLU REZIDENTIAL
Colonia Borhanici, Cluj Napoca

PICR/2007

S04

Proiectat: **MR. MOLDOVAN MIRCEA**
Desenat: **st. arh. Dones Ioan**

DATA:
2007
SCARA:

PLAN DE SITUATIE
PROPUNERI SI REGLEMENTARI

HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației
„Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” – proiect din inițiativa primarului;
Analizând Referatul nr. 432962 din 28.11.2014 al Direcției Urbanism prin care se propune aprobarea documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”;
Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
Văzând avizul comisiei de specialitate;
Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. “c”, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1.** – Se aprobă documentația “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” și Regulamentul Local de Urbanism, beneficiar: Primăria municipiului Cluj-Napoca, conform proiectului întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, în colaborare cu S.C. Bogart Construct S.R.L. și S.C. Planwerk S.R.L. în baza Contractului de Servicii nr. 117937/05.06.2009 și a actelor adiționale la contract, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.
- Art. 2.** - Proiectantul general își asumă răspunderea pentru calitatea serviciilor prestate (reglementările prevăzute în partea desenată și Regulamentul Local de Urbanism) și asigură consultanță pentru îndreptarea diverselor deficiențe care pot apărea în perioada implementării documentației în practica administrativă.
- Art. 3.** – Perioada de valabilitate a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri, va fi de 18 luni, de la data aprobării documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, interval în care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizațiilor de construire.
- Art. 4.** – Se stabilește termenul de valabilitate a documentației de maxim 10 ani de la data aprobării.
- Art. 5.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Urbanism.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Jr. Ovidiu Turdean

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ - NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
pentru construire ansamblu rezidențial "Casarom"- etapa a I-a
Colonia Borhanci

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. pentru construire
ansamblu rezidențial "Casarom"- etapa a I-a, în Colonia Borhanci - proiect din
inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 49934 din 14.06.2007 al Direcției urbanism prin care se
propune aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru ansamblu rezidențial
"Casarom"- etapa a I-a, în Colonia Borhanci, beneficiară: S.C. Casarom S.A.;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr.
31882/8638 din 213.05.2007, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit."c", 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a
administrației publice locale, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru construire ansamblu
rezidențial "Casarom"- etapa a I-a, în Colonia Borhanci, beneficiară:
S.C. Casarom S.A. prin care se reglementează condițiile urbanistice de
amplasare a locuințelor individuale, colective și semicolective ce vor avea
garaje pentru fiecare apartament și locuri de parcare pentru vizitatori. În
subzona centrului de cartier se propun dotări și locuințe sociale, o școală cu
8 clase și grădiniță, comerț și servicii. Se vor realiza de către investitor
rețele publice de utilități prin prelungirea celor existente sau crearea de
rețele noi. Circulațiile se rezolvă cf. P.U.Z. Casarom.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism nr.
31882/8638 din 213.05.2007.

Art. 2. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Prof. univ. dr. Vasile Florin Stamatian



CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Țărmure

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

COMISIA PENTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Str. Motilor nr.1-3. Telefon 19 60 30. Fax 19 25 66

Nr. 37096/431/4.06.2002.

1357

CATRE ,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

Comisia pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa
Consiliul Local al Municipiului Cluj - Napoca intrunita in sedinta din data de
4.06.2002.

Analizand documentatia prezentata de Dumneavoastra, in conformitate
cu prevederile Legii nr.50/1991 si a Ordinului M.L.P.A.T. 91/1991.

Acorda pentru lucrarea: **Extindere P.U.D. etapa I – Ansamblu
rezidential Colonia Borhanci.**

AVIZ FAVORABIL

Se avizeaza documentatia prezentata care extinde studiul pentru
amplasare de locuinte in zona Borhanci cca. 11,5 ha pentru a se realiza in prima
etapa atat cele 68 de locuinte CASAROM cat si 30 locuinte pentru familii tinere.

Reglementarile se incadreaza in prevederile PUG si PUZ CASAROM
BORHanci.

Se vor prezenta avizele si acordurile necesare conform legislatiei in
vigoare.

Beneficiar de investitie : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

Certificat de urbanism :

PRESEDINTE,
PRIMAR,
Dr. ec. GHEORGHE FUNAR

SECRETAR,
Ing. DOINA TRIPON





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr.cerere	65734
Ziua	04
Luna	05
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 1431

TEREN

Adresa: Cluj-Napoca

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 14350/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1	Din acte: 817.683; Masurata:-	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
3640 / 08.03.1938			
Act			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, comasație și transformare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL CLUJ	A1	(provenita din conversia CF 1431)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN

Adresa: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 14350/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra villan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	-	Din acte: 817.683; Masurata:-	-	-	-	Arător la Supur

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ1514192/30-04-2015, pentru serviciul de publicitate Imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
06/05/2015

Data eliberării,
/ /

06. MAI. 2015

Asistent-registrador,
RODICA ABRUDAN



Referent,

