

22/5.03.2019

1-15p

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Dezvoltare zonă rezidențială – str. Viile Dâmbul Rotund

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă rezidențială - str. Viile Dâmbul Rotund - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 38781 din 29.01.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă rezidențială - str. Viile Dâmbul Rotund, beneficiar Dreve Octavian;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 365 din 23.04.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 1179 din 07.01.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă rezidențială - str. Viile Dâmbul Rotund, beneficiar Dreve Octavian, întocmit în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici, după cum urmează:

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

-*funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de planul fațadei dinspre 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.Tmax = 35%, C.U.T maxim = 0,9

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 – 5 m pentru locuințe, 6 m pentru garaje;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-*retragerea min. față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații, accese*: din strada Viile Dâmbul Rotund și stradă de interes local (profil 9 m). Pe parcelele cu două unități locative se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2.5 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Viile Dâmbul Rotund.

U.T.R. Va* - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

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

U.T.R. Is* - Zona de instituții de învățământ preșcolar

-*funcțiunea admisă*: instituții de învățământ preșcolar, activități conexe, sală de sport, bazin de înot, spații recreative, alte activități destinate copiilor;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12 m;

-*indicii urbanistici*: P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 2,2;

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 m;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 3 m;

-*circulații, accese*: din strada Viile Dâmbul Rotund. Pe parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și unul auto cu lățimea maximă de 3 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Viile Dâmbul Rotund.

Strada „A” de interes local propusă prin P.U.Z cu profil de 9 m, ce se desprinde din strada Viile Dâmbul Rotund, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum” și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Viile Dâmbul Rotund la profil rezidențial de 12 m vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Împrejmuirile la strada Viile Dâmbul Rotund se vor realiza cu respectarea profilului rezidențial, respectiv 6 m din ax drum existent. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „A”.


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

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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Dezvoltare zonă rezidențială – str. Viile Dâmbul Rotund

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată*, Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă rezidențială - str. Viile Dâmbul Rotund, întocmit în scopul stabilirii reglementării urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIDOM S.R.L., la comanda beneficiarului Dreve Octavian. Conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ULiu – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, zonă caracterizată de funcțiunea 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.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune parcelarea unui teren în suprafață de 10.703 mp, în scopul construirii de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 365 din 23.04.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z., iar ulterior, în baza fundamentării Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1179 din 07.01.2019 pentru documentația P.U.Z.

Din punct de vedere al evoluției istorice a zonei, terenul studiat prin prezentul P.U.Z a fost încadrat conform P.U.G – 1999 în zona de locuințe individuale, iar ulterior conform P.U.G - 2014 a fost inclus în UTR ULiu – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Terenul reglementat prin prezentul Plan urbanistic zonal a fost studiat și în cadrul P.U.Z aprobat cu HCL nr. 31/13.01.2009 prin care s-a propus parcelarea zonei și trasarea de noi trame stradale (precum strada Diamantului, strada Topazului, etc), însă nu a fost reglementat.

Terenul pentru care s-au propus reglementările de urbanizare este delimitat la nord-vest și est de strada Viile Dâmbu Rotund, la sud de parcelele construite de pe strada Diamantului, respectiv parcelele construite de pe strada Topazului în partea vestică. Strada Viile Dâmbul Rotund este echipată în întregime cu rețele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale. Accesul la zona de urbanizare propusă se realizează din strada Viile Dâmbu Rotund, strada cu sens dublu, principala cale de acces ce deservește acest cartier.

Pentru zona de reglementat se prevede realizarea unei zone rezidențiale și a două subzone, respectiv:

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban ce va fi deservită de o alee de interes local propusă cu ampriza de 9,00 m și prevăzută cu sens unic;
- subzona de instituții și servicii publice sau de interes public – pentru care se prevede realizarea unei clădiri cu destinația de instituție educațională pentru preșcolari și funcțiuni complementare, funcțiune lipsă în aceasta zona a cartierului.
- subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru: utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu prevederile PUG, reglementarea caracterului terenului studiat, trasarea și profilarea drumului propus, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea tehnico-edilitare.

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

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

-*funcțiunea predominantă:* Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative;

-*regim de construire:* izolat;

-*înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de

planul fațadei dinspre 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 max = 35%, C.U.T maxim = 0,9

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 – 5 m pentru locuințe, 6 m pentru garaje;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-*retragerea min. față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații, accese*: din strada Viile Dâmbul Rotund și stradă de interes local (profil 9 m). Pe parcelele cu două unități locative se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2.5 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Viile Dâmbul Rotund.

U.T.R. Va* - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

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

U.T.R. Is* - Zonă de instituții de învățământ preșcolar

-*funcțiunea admisă*: instituții de învățământ preșcolar, activități conexe, sală de sport, bazin de înot, spații recreaționale, alte activități destinate copiilor;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12 m;

-*indicii urbanistici*: P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 2,2;

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 m;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 3 m;

-*circulații, accese*: din strada Viile Dâmbul Rotund. Pe parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și unul auto cu lățimea maximă de 3 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Viile Dâmbul Rotund.

Strada „A” de interes local propusă prin P.U.Z cu profil de 9 m, ce se desprinde din strada Viile Dâmbul Rotund, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum” și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Viile Dâmbul Rotund la profil rezidențial de 12 m vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”. Împrejuririle la strada Viile Dâmbul Rotund se vor realiza cu respectarea profilului rezidențial, respectiv 6 m din ax drum existent. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „A”.

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

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, indicativ GM-010-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru dezvoltarea zonei rezidențiale și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea zonei propusă prin P.U.G. 2014, fiind în caracterul acestuia, susținem aprobarea planului urbanistic zonal.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Vigat S. Juridică
15.02.2019. 4

P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială – str. Viile Dâmbul Rotund
Nr. 38781/22.01.2019
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : DREVE OCTAVIAN
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 464519/03.10.2018

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. – Dezvoltare zonă rezidențială – str. Viile Dâmbul Rotund

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

- **Certificat de urbanism nr. 4440/15.09.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 365/23.04.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1179/07.01.2019**

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. 464519/03.10.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 04.10.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

5

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.10.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018, ora 15:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 04.12.2018, ora 15:30.

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 :

- Farkas Traian Iosif – str. Viile Dâmbul Rotund nr. 15
- Farkas Cărean Tiberiu – str. Viile Dâmbul Rotund nr. 15
- Farkas Traian Iosif – str. Diamantului nr. 2
- Pop Gavril – str. Diamantului nr. 4
- Capotă Victor – str. Principală (E60) nr. 6B, Feleacu, jud. Cluj
- Gliga Florina-Nasta – str. Dimitrie Onciul nr. 21C
- Carpiuc Dan și Carpiuc Florina-Nasta – str. Constantin Brâncuși nr. 171, ap. 37
- Pop Mihai și Pop Raluca – str. Prof. Tudor Ciortea nr. 9, ap. 48
- Sătmărel Ioan și Sătmărel Nastasia – str. Munteniei nr. 21

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în data de 04.12.2018, ora 15:30.

La dezbaterile din 04.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul : arh. Daniela Tămaș și arh. Oana Munteanu.

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini :

- dl. Mihai Moldovan proprietar al unui imobil situat pe str. Topazului, sesizează următoarele :
 - str. Topazului practic nu există, are 2,5m lățime
 - nu este materializată în teren și nu este pietruită
 - strada are 5m lățime conform PUZ-ului vechi
- dl. Both Gabriel cu domiciliul în str. _____ sesizează următoarele :
 - zona s-a dezvoltat pe baza unor PUZ-uri vechi cu case individuale
 - se va supraaglomera zona
 - este o stradă cu probleme, nu este presiune la apă și este parțial asfaltată

6

Prin adresa cu nr. 544179/14.11.2018 dl. Both Gabriel cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

- Calculul locurilor de parcare necesare nu este conform reglementărilor din P.U.G, creându-se 15 parcele cu câte două unități locale, fiecare din unitățile locale putând să depășească cu mult cei 100 mp utili; astfel fiind necesare 2 locuri/imobil (locuri în interiorul parcelelor + activități economice + musofini)

Cu mulțumiri,

Data: 14.11.2018

Semnătura: _____



- Crearea unei străzi (propusă) cu sens unic și locuri de parcare alternante, cănd având de la Siguranța Circulației prevedea și a fost emis pentru stradă cu dublu sens.

- Crearea unei subzone de activități economice, și a unei subzone ventriportată doar la o parte din suprafața studiată în P.U.Z.

- Asigurarea unei suprafețe de 16 i. din suprafața (pantidă) pentru crearea tramei stradale suprafața care nu va fi suficientă pentru realizarea unei străzi cu dublu sens și eventual locuri de parcare pt. musofini.

- Crearea unei zone (cea studiată) cu o densitate mare de imobile, în neconcordanță cu caracterul zonei, și în neconcordanță cu situația actuală de dezvoltare a zonei, zonă care s-a dezvoltat prin construirea strict de locuințe individuale, unități familiale pe parcele generoase cu suprafețe între 500-1500 mp.

Prin adresa cu nr. 556747/21.11.2018 dl. Moldovan Ioan cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :



Acest nou PUZ se raportează la str. Topazului
cu lățimea de 5m, sens unic, aprobată într-un PUZ
anterior care aparent ar fi fost anulat de noul
PUG al orașului Cluj-Napoca. Aș dori să știu
dacă această stradă, Topazului este cu PUZ
valabil, împreună cu terenurile / parcelole
afereente la est și vest.

Cu mulțumiri,

Data: 21.11.2018

Semnătura: [Signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

PS, str. Topazului
nu este materializată
în teren

Prin adresa cu nr. 559842/22.11.2018 dl. Pop Mihai cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

Mu mi este clar în ce mod se va face
accesul către parcela noastră din moment ce
proprietarul de peste drum (Topazului) nu este inclus
în documentația propusă și nici nu are dezmembrare
pt. drum făcută după vechiul PUZ

Cu mulțumiri,

Data: 22.11.2018

Semnătura: [Signature]

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

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

Ca răspuns la sesizările d-lui. Both Gabriel cu domiciliul în str.
cu nr. 544179/14.11.2018, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

Cu privire la calculul locurilor de parcare aratam ca prin regulamentul de urbanism aferent PUZ, în acord cu prevederile aferente UTR Liu ale PUG Cluj Napoca s-a prevazut pentru zona reglementata prin prezentul PUZ ca:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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.

Pentru vizitatori, atât în lungul strazii nou create (profil 9m latime), cât și în lungul strazii Dambu Rotund (profil 12m latime), conform profilul stradal extins pe parcela reglementată sunt prevăzute locuri de parcare, conform profilelor reglementate în acord cu prevederile PUG.

Strada nou creată are prevăzut un profil cu lățimea de 9,0m și sens unic conform prevederilor PUG Cluj Napoca – profil stradal IV.2.

Subzonele aferente cu destinațiile Institutii și servicii – învățământ prescolar și, respectiv subzona verde – gradină, parc cu acces public nelimitat au suprafața totală în cuantum de peste 10% (785,88 mp + 313,95 mp) raportată la suprafața reglementată prin PUZ (10703mp), în acord cu prevederile ULiu și ale avizului de oportunitate emis. Menționăm că zona reglementată prin PUZ este reprezentată de parcela cu nr. cad. 318568 cu S=10703mp (zona asupra căreia produce efecte prezentul PUZ).

Subzona de cai de circulație conform discuțiilor din comisia de urbanism este constituită din suprafața propusă pentru dezmembrare în vederea asigurării largirii strazii Viile Dambu Rotund plus suprafața aferentă strazii cu profil 9m nou creată, respectiv o suprafață de 1971,25mp.

Propunerea de parcelare și regulamentul aferent PUZ respectă în întregime prevederile PUG Cluj Napoca pentru UTR = ULiu și respectiv UTR – Liu cu privire la caracteristicile parcelarului, suprafața și dimensiunile acestora.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Moldovan Ioan cu domiciliul în _____ și d-lui. Pop Mihai cu domiciliul în str. _____ cu nr. 556747/21.11.2018 și 559842/22.11.2018, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

Strada Topazului a fost preluată prin prezenta documentație așa cum a fost ea propusă și reglementată prin PUZ-ul anterior aprobat cu HCL 31/2009. Strazile Viile Dambu Rotund, Topazului și Diamantului reprezintă limitele zonei studiate prin prezentul PUZ. Zona reglementată prin PUZ și asupra căreia documentația produce efecte este în suprafața de 10703 mp și este constituită de parcela cu nr. cad. 318568.

Pentru restul suprafeței de teren cuprinse între limita cadastrală a parcelei cu nr. 318568 (zona reglementată de PUZ) și strazile Topazului și Diamantului, prezenta documentație nu instituie reglementări și nu produce efecte prin reglementările propuse.

Accesul la noile parcele rezultată în urma urbanizării se face exclusiv din strada Viile Dambu Rotund direct și, respectiv din strada nou propusă și reglementată prin PUZ. La nici una din parcelele propuse prin PUZ accesul nu se face din strazile Topazului sau Diamantului.

În considerarea celor de mai sus, apreciem că propunerile aferente Plan Urbanistic Zonal de Urbanizare str. Viile Dambu Rotund – Sud, respectă prevederile PUG și RLU Cluj Napoca, solicitând avizarea documentației în cadrul CTATU.

Dreve Octavian



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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 570859/433/28.11.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 594639/12.12.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 598099/433/14.12.2018, 598112/433/14.12.2018 și 598135/433/14.12.2018.

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

Director Executiv,

Corina Ciuban

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

Sluj



Ca urmare a cererii adresate de **DREVE OCTAVIAN** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **464519/2018**, 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. 1179 **AVIZ** din 7.10.2019

pentru: P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială - str. Viile Dâmbul Rotund

generat de imobilele cu nr. cad. 318568, nr. Cad. 281013, nr. Cad. 281014, nr. Cad. 281015, nr. Cad. 281016, nr. Cad. 281017, nr. Cad. 298233, nr. Cad. 309334, nr. Cad. 309335, nr. Cad. 281018, nr. Cad. 273157, nr. Cad. 260928, nr. topo. 20420/3/2

Inițiator: **Dreve Octavian**

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniela Tămaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 10703 mp delimitat de în partea de est și nord de strada Viile Dâmbul Rotund, în partea de sud de parcelele de pe latura nordică a străzii Diamantului și în partea de vest de parcelele de pe latura estică a străzii Topaz.

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

- **UTR Uliu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;**
-funcțiune predominantă: 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;
- înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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; Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;
- indici urbanistici:* P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- retragere min. față de aliniament:* min.3 m - max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;
- retragere min. față de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ 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 ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);
- retragere min. față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;

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

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

- funcțiunea predominantă:* Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative;
- regim de construire:* izolat ;
- înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre 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.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

- retragerea min. față de aliniament: 3 - 5m pentru locuințe, 6m pentru garaje;
- retragerea min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- retragere min. față de limita posterioară: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.;
- circulații, accese: din strada Viile Dâmbul Rotund și stradă de interes local (profil 9m) . Pe parcelele cu două unitați locative se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2.5 m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Viile Dâmbul Rotund.
- UTR – Va* - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- funcțiune predominantă: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);
- U.T.R – Is* - Zonă de instituții de învățământ preșcolar**
- funcțiunea admisă: instituții de învățământ preșcolar, activități conexe, sală de sport, bazin de înot, spații recreaționale, alte activități destinate copiilor;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12 m;
- indicii urbanistici: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim=2,2;
- retragerea min. față de aliniament: 3 m;
- retragerea min. față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m;
- circulații, accese: din strada Viile Dâmbul Rotund. Pe parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și unul auto cu lățimea maximă de 3m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Viile Dâmbul Rotund.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **4.12.2018** s-a emis avizul favorabil pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Strada „A” de interes local propusă prin P.U.Z cu profil de 9 m, ce se desprinde din strada Viile Dâmbul Rotund, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum” și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Viile Dâmbul Rotund la profil rezidențial de 12m vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”. Împrejmuirile la strada Viile Dâmbul Rotund se vor realiza cu respectarea profilului rezidențial, respectiv 6m din ax drum existent. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „A”.

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

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4440 din 15.09.2017.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Muresan

Red.3 ex arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3526374 din 18.01.19
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.01.19



- LEGENDA**
- Limbia intravilan mun. Cluj-Napoca
 - Limbia UTR
 - Parcela ce a general prezenta documentatie - CAD 318568 - S teren = 10703 mp
 - Zona studiata prin prezentul PUZ
 - Zona propusa spre reglementare asupra careia produce efecte prezentul PUZ
 - Zona studiata si reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 524/2007
 - Limita de proprietate dupa dezmembrare teren cu destinatia servitute de utilitate publica
 - Linite parcelare propuse
 - Zona constructiilor a parcelelor propuse pe care se pot amplasa imobilele locuinte familiale
 - Zona constructiilor a parcelelor propuse pe care se pot amplasa garajele alipite limitei de proprietate
 - Linite parcelare existente
 - Circulatia auto existenta - str. Ville Dambul Rotund - dotata cu toate utilitatile
 - Constructii existente - locuinte
 - Parcela constituita la care nu se intervine, se iau ca atare
 - Parcela reglementata si parcelate prin PUZ aprobat cu HCL 524/2007 asupra carora nu produce efecte prezentul PUZ
 - Circulatie auto propusa - strada cu acces public nelimitat
 - Teren proprietate privata propus spre dezmembrare cu destinatia drum - servitute de utilitate publica - pt. regularizare profil str. Ville Dambul Rotund la 12.00m
 - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime Liu* propusa
 - Zona de servicii propusa
 - Zona verde cu acces public nelimitat propusa - parc

ZONIFICARE

- Liu* Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcoler de tip urban
- ULIU Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcoler de tip urban

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ULIU	10703	100	—	—
2.	Liu*	—	—	7631,92	71,30
3.	Is*	—	—	785,88	7,34
4.	Va*	—	—	313,95	2,95
5.	Tr	—	—	1071,25	10,00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA ASUPRA CAREIA PRODUCE EFECTE PREZENTUL PUZ		10703	100	10703	100
6. Parcela existente construite care sa lau ca atare, asupra carora nu produce efecte prezentul PUZ				3270	
7. Parcela reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 524/2007, asupra carora nu produce efecte prezentul PUZ				2910	
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA ASUPRA CAREIA NU SE PRODUC EFECTE PRIN PREZENTUL PUZ				6180	

CLADIRE PT INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC - INSTITUTIE DE INVATAMANT PRESCOLAR INVATAMANT PREUNIVERSITAR

— 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum doua parcare pentru biciclete — 1 loc la 100 mp AU, functie de specificul institutiei

LOCUINTA FAMILIALA CU 2 UNITATI LOCATIVE / PARCELA = 2 parcali / parcela = 19 parcali x 2 x 32 LOCUIRI DE PARCARE

Blanca-Simona Dany
Coordonator Urbanist

CLADIRE PT INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC - INSTITUTIE DE INVATAMANT PRESCOLAR INVATAMANT PREUNIVERSITAR

— 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum doua parcare pentru biciclete — 1 loc la 100 mp AU, functie de specificul institutiei

LOCUINTA FAMILIALA CU 2 UNITATI LOCATIVE / PARCELA = 2 parcali / parcela = 19 parcali x 2 x 32 LOCUIRI DE PARCARE

PROIECTANT GENERAL:
S.C. Arhidom S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, str. Maresalul nr. 19C, tel. 0364 146 205

SEF PROIECT arh. Daniela Tamam
PROIECTAT arh. Daniela Tamam
DESENAT arh. Daniela Tamam

DATA: 01.2019
SCALA: Scara: 1:1000

REGLEMENTARI URBANISTICE

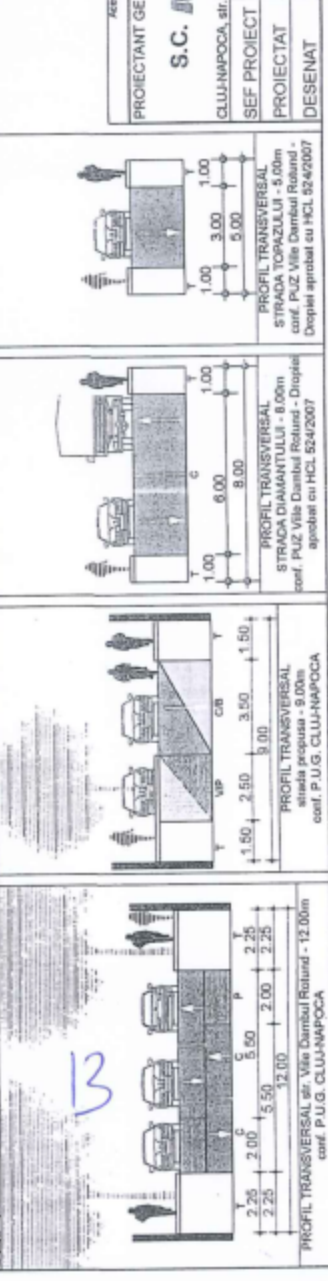
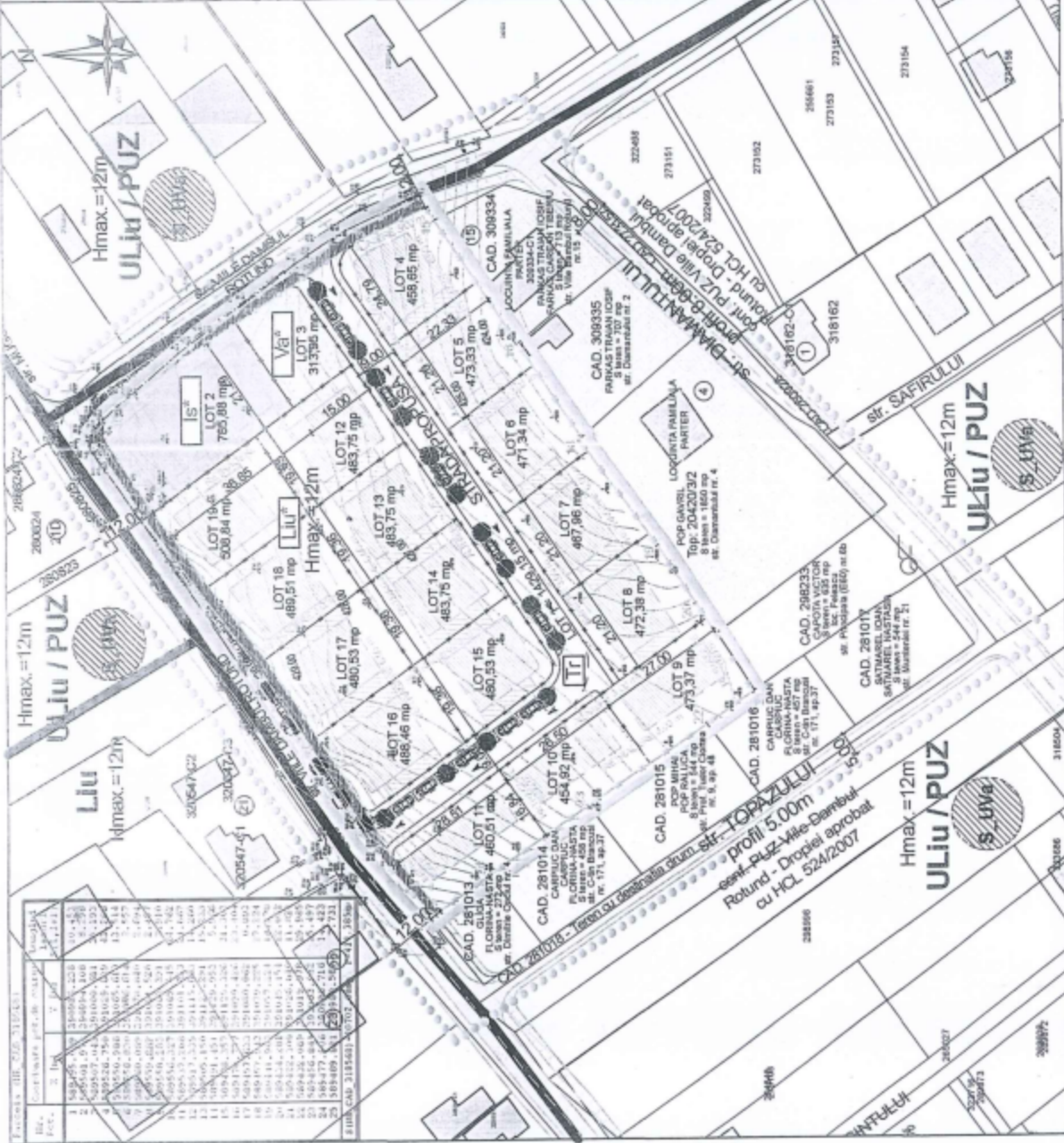
Nr. pr. 74/2017
Faza: H.C.L.
U.O.4

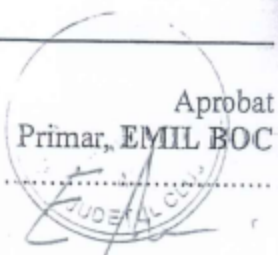
PROIECTANT GENERAL:
BENEFICIAR: DREVE OCTAVIAN
PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE
STR. VILE DAMBUL ROTUND - SUD
IN VEDEREA PARCELARI SI CONSTRUIRI DE LOCUINTE FAMILIALE
[str. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Ville Dambul Rotund FN]

CLADIRE PT INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC - INSTITUTIE DE INVATAMANT PRESCOLAR INVATAMANT PREUNIVERSITAR

— 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum doua parcare pentru biciclete — 1 loc la 100 mp AU, functie de specificul institutiei

LOCUINTA FAMILIALA CU 2 UNITATI LOCATIVE / PARCELA = 2 parcali / parcela = 19 parcali x 2 x 32 LOCUIRI DE PARCARE





Ca urmare a cererii adresate de Dreve Octavian prin Covaciu Construct, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 135427/433/14.03.2018 și completările depuse sub nr. 157476/433/26.03.2018, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă din 05.04.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 305 din 23.04.2018

pentru elaborarea:

P.U.Z de urbanizare - str. Viile Dâmbul Rotund – sud
generat de imobilul cu nr. cad. 318568 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de strada Viile Dâmbul Rotund în partea de nord-est și nord-vest, de strada Topazului în partea de sud-vest și strada Diamantului în partea de sud-est. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente. Zona adiacentă laturii sudice a străzii Diamantului cât și zona adiacentă laturii vestice a străzii Topazului a fost reglementată prin P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 524/2007.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

- *existent*: conf. P.U.G aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiU- Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Zona rezidențială propusă conține subzonă verde și subzonă de servicii de interes public.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona rezidențială: P.O.T max = 35% C.U.T max = 0,9
- subzona verde: P.O.T max = 5% C.U.T max = 0,1
- subzona de servicii de interes public: P.O.T max = 60% C.U.T max = 2,2

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

- servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc);
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din str. Viile Dâmbul Rotund;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulațiile propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele.

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.:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4440 din 15.09.2017;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).

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

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

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. 4440 din 15.09.2017 (valabil până la 15.09.2019), 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



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan



red.3ex., Kallos Viorica-Elena
inspector, Biroul strategii urbane



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 160224 din 24.09.17
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.09.17