

1-29A

35/1.08.2018

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Parcelare și construire locuințe familiale
str. Aiudului nr. 20

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și
construire locuințe familiale str. Aiudului nr. 20 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 310934 din 9.07.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe familiale str. Aiudului nr.
20, beneficiară: S.C. Domus Urban Construct S.R.L.;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 375 din 4.05.2017 și Avizul Arhitectului șef nr. 223 din
14.03.2018, 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;

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 - Parcelare și construire locuințe familiale - str. Aiudului nr.
20, beneficiară S.C. Domus Urban Construct S.R.L., întocmit în scopul stabilirii de
reglementări urbanistice, după cum urmează:

- UTR Lip_A – Locuințe cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar periferic

Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale și locuințe familiale(semicolective) cu două unități
locative și anexele acestora;

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z. Prin P.U.Z. se
propun 14 parcele în UTR Lip_A, cu locuințe dispuse în regim cuplat pe două laturi (laterală și
posteroară);

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter – etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol
+ parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m
față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: 7,5 m;

Retragerea minimă față de limitele laterale: 3 m sau alipi. de calcan;

Retragerea minimă față de limita posteroară: pe limită ;

-circulații, accese: accesul auto se realizează cîm strada Turnu Roșu, regularizată la 12 m și o alee
de deservire locală propusă (str. „A”), cu ampriza de 9 m;

Staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

- UTR Lip_B - Locuințe cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar periferic

Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale și locuințe familiale(semicolective) cu două unități
locative și anexele acestora

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z. Prin P.U.Z. se
propun 3 parcele în UTR Lip_B, fiecare cu două locuințe unifamiliale alipite sau o locuință
semicolectivă;

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter – etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol
+ parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m
față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: pe aliniament;

Retrageri minime față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;

-circulații, accese: accesul auto se realizează dintr-o alee de deservire locală propusă (str. „A”), cu ampriza de 9 m;

Staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

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

Funcțiuni predominante: activități economice de tip terțiar

Regim de construire: deschis

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter + etaj – mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: P.O.T_{max}=35%, C.U.T_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii ecilor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

Retrageri minime față de limitele laterale: 4,5 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;

Circulații și accese: str. Turnu Roșu – profil de 12 m, str. A – profil 9 m

Echipare tehnico-edilitară: existentă la str. Ajudului și str. Turnu Roșu.

Art. 2 - Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Suprafața de teren necesară modernizării str. Turnu Roșu la profil de 12 m și suprafața de teren necesară realizării stăzii „A” vor fi dezmembrate și înscrise în CF cu titlul de „drum”.


Strada Turnu Roșu (pe tronsonul reglementat) și str. „A” vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Art. 3 - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 4 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
F.c. Dan-Stefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Parcelare și construire locuințe familiale, str. Aiudului nr. 20

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 și a Planul Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe familiale – str. Aiudului nr. 20* întocmit în scopul stabilirii reglementări urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. Dico și Țiganas birou de proiectare S.R.L., la comanda proprietarei S.C. Domus Urban Construct S.R.L.. Teritoriul de studiat, în suprafață de 6034 mp, este încadrat conform PUG preponderent în UTR UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic fiind delimitat de strada Aiudului la nord, strada Turnu Roșu la sud și vest și parcele cu fond construit (UTR-Lip) în partea de est.

Expunere de motive privind aprobarea documentației

Din punct de vedere al evoluției a zonei, terenul studiat prin P.U.Z a fost încadrat conform PUG-1999 în zona mixtă cu clădiri cu regim de max. P+3E, situată în afara arilor protejate iar conform PUG-2014 în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, cu regim maxim de înălțime admis de (S)+P+1-M (R).

Terenul studiat este incinta unei foste baze de producție din care au rămas câteva depozite și ateliere, funcțiunea existentă fiind incompatibilă cu caracterul rezidențial propus prin PUG. Prin P.U.Z. se propune restructurarea incintei și dezvoltarea unui ansamblu rezidențial în concordanță cu caracterul zonei propus prin P.U.G și cu încadrarea în indicatorii urbanistici admiși pentru zona rezidențială (P.O.T max = 35%, C.U.T max. = 0,9). Accesul la ansamblul rezidențial se realizează din strada Aiudului, stradă cu profil de aprox. 5,5m, pe care există rețele edilitare complete.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului (17 parcele pentru locuințe familiale, dispuse în sistem cuplat pe o latură, respectiv 2 laturi și o parcelă – post trafo existent, subzonă dotări) și reglementarea circulației din zonă, respectiv: reglementarea străzii Turnu Roșu la profil de 12 m și crearea unei legături noi (str. A) în structura urbană între strada Aiudului și strada Turnu Roșu, cu profil 9 m. Lărgirea străzii Turnu Roșu la profil de 12m este obiectiv de utilitate publică necesar fluidizării traficului, pentru dezvoltarea acestei străzi alocându-se o suprafață de aprox. 580mp, care vor trece în domeniul public. Vilele urbane propuse se încadrează ca volum în structura urbană existentă în zonă.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru: utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare, reglementarea caracterului terenului studiat, trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate. Ca și studii de fundamentare au fost întocmite studiu de trafic, avizat de Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației și studiu geotehnic.

Documentația are la bază Avizul de Oportunitate nr. 375 din 4.05.2017 și Avizul Arhitectului Sef nr. 223 din 14.03.2018. Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

- **UTR Lip_A – Locuințe cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar periferic**

Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale și locuințe familiale(semicolective) cu două unități locative și anexele acestora;

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z. Prin P.U.Z. se propun 14 parcele în UTR Lip_A, cu locuințe dispuse în regim cuplat pe două laturi (laterală și posterioară);

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: 7,5m;

Retragerea minimă față de limitele laterale: 3 m sau alipit de calcan;

Retragerea minimă față de limita posterioară: pe limită;

-circulații, accese: accesul auto se realizează din strada Turnu Roșu, regularizată la 12 m și o alee de deservire locală propusă (str. „A”), cu ampriza de 9 m;

Staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-UTR Lip_B - Locuințe cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar periferic

Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale și locuințe familiale(semicolective) cu două unități locative și anexele acestora

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z. Prin P.U.Z. se propun 3 parcele în UTR Lip_B, fiecare cu două locuințe unifamiliale alipite sau o locuință semicolectivă;

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: pe aliniament;

Retrageri minime față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;

-circulații, accese: accesul auto se realizează dintr-o alee de deservire locală propusă (str. „A”), cu ampriza de 9 m;

Staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

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

Funcțiuni predominante: activități economice de tip terțiar

Regim de construire: deschis

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: P.O.T_{max}=35%, C.U.T_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

Retrageri minime față de limitele laterale: 4,5 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;

Circulații și accese: str. Turnu Roșu – profil de 12 m, str. A – profil 9 m

Echipare tehnico-edilitară: existentă la str. Aiudului și str. Turnu Roșu.

4

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Suprafața de teren necesară modernizării str. Turnu Roșu la profil de 12 m și suprafața de teren necesară realizării stăzii „A” vor fi dezmembrate și înscrise în CF cu titlul de „drum”.

Strada Turnu Roșu (pe tronsonul reglementat) și str. „A” vor fi realizate la strat de uzură anterior

emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Ținând cont de natura investițiilor propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea zonei propusă prin PUG -2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



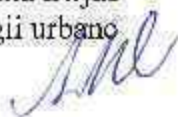
Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat, lex, insp. Adina Bîrjac
inspector, Biroul strategii urbane



VIZAT

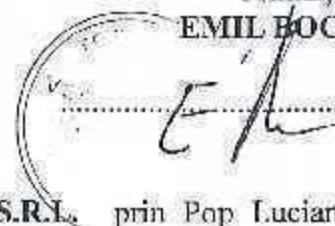
DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL JURIDIC, LEG. SPAȚIE, CONTRACTE

Data 24. IUL. 2018

Semnătura:





Ca urmare a cererii adresate de S.C. Domus Urban Construct S.R.L. prin Pop Lucian Augustin, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 96371 din 21.03.2018 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. 223 AVIZ din 14.03.2018

pentru PUZ – Parcelare și construire locuințe familiale – Str. Aiudului nr. 20
generat de imobilul cu nr. cad. 313424

Inițiator: S.C. Domus Urban Construct S.R.L.

Proiectant: S.C. Dico și Țiganas birou de proiectare S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Levente F. L. Kornis

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafață de 6034 mp, situat în cartierul Someșeni, delimitat de strada Aiudului la nord, strada Turmu Roșu la sud și vest și fondul construit (UTR-Lip) la est.

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

- *UTR Lip* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parțel de tip periferic .

- *funcțiune predominantă/ regim de construire*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parțelarea omogenă și regulată, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variată, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m), adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrasă sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale). Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter - mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)-P+1+M, (S)-P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici* : Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parțelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parțelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardă va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului existent (se va lua în calcul numai porțiunea cu γ liber $\geq 1,40$ m).

- *retragere min. față de aliniament* : (a) În situațiile în care există aliniere unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parțelă în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- *retragere min. față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alini, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va include frontul). În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca stare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alini de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament.

Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (h) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-*retragere min. față de limitele posterioare*: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) 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. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (c) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția edificiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Prevederi P.U.Z. - conform R.L.U. propus:

- UTR Lip_A – Locuințe cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar periferic

Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale și locuințe familiale(semicolective) cu două unități locative și anexele acestora;

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z. Prin PUZ se propun 14 parcele în UTR Lip_A, cu locuințe dispuse în regim cuplat pe două laturi (laterală și posterioară);

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: POTmax=35%, CUTmax=0,9;

Retragerea față de aliniament: 7,5m;

Retragerea minimă față de limitele laterale: 3 m sau alipit de calcan;

Retragerea minimă față de limita posterioară: pe limită;

-circulații, accese: accesul auto se realizează din strada Turmu Roșu, regularizată la 12 m și o alee de deservire locală propusă (str. „A”), cu ampriza de 9 m;

Staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-UTR Lip_B - Locuințe cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar periferic

Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale și locuințe familiale(semicolective) cu două unități locative și anexele acestora

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z. Prin PUZ se propun 3 parcele în UTR Lip_B, fiecare cu două locuințe unifamiliale alipite sau o locuință semicolectivă;

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: POTmax=35%, CUTmax=0,9;

Retragerea față de aliniament: pe aliniament;

Retrageri minime față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;

-circulații, accese: accesul auto se realizează dintr-o alee de deservire locală propusă (str. „A”), cu ampriza de 9 m;

Staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-UTR S_E1* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Funcțiuni predominante: activități economice de tip terțiar

Regim de construire: deschis

Regimul de înălțime: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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.

Indicatorii urbanistici: P.O.Tmax=35%, C.U.Tmax=0,9;

Retragerea față de aliniament: În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai

mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

Retrageri minime față de limitele laterale: 4,5 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;

Circulații și accese: str. Turnu Roșu – profil de 12 m, str. A – profil 9 m

Echipare tehnico-edilitară: existentă la str. Aiudului și str. Turnu Roșu.

Documentația P.U.Z. parcelare și construire - str. Aiudului înregistrată sub nr. 328060/2017 cu completările ulterioare a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 3.11.2017, iar documentația redepusă sub nr. 96371/2018 a fost analizată în ședința operativă din data de 2.03.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 3.11.2017 și a verificărilor în comisia operativă din 2.03.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.
Circulația propusă prin studiu va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4278 din 11.08.2016, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



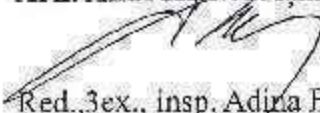
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan



Red. 3ex., insp. Adina Birjac

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



Ca urmare a cererii adresate de Pop Lucian Augustin pentru S.C. Domus Urban Construct S.R.L. cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 111008 din 9.03.2017 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 13.04.2017, se emite prezentul

Aviz de Inițiere

Nr. 34 din 13.04.2017

pentru elaborarea

P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial - strada Aiudului – str. Turnu Roșu

generat de imobilul cu nr. cad. 313424, 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 Aiudului la nord, strada Turnu Roșu la sud și vest și fondul construit (UTR-Lip) la est. Teritoriul de studiat va cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente în vederea analizării modului de integrare în contextul urban.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în:

U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

2.2 *propus*: zonă rezidențială (locuințe individuale, semicolective) cu regim redus de înălțime

subzona de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

3. Indicatori urbanistici obligatorii

3.1 zonă rezidențială : POT max = 35% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp

3.2 subzona de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

parcelă de colț: POT max = 50%, C.U.T max= 2,8 ADC/mp

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

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Aiudului și Turnu Roșu
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4278 din 11.08.2016
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațiale-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, rcambulare topografică)

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4278 din 11.08.2016 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de inițiere 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

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1914849 din 06.03.2017

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.05.17

Red. 3ex., inspector Adina Bîlțac

P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe familiale
str. Aiudului nr. 20
Nr. 151141/22.03.2018
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : S.C. DOMUS URBAN CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 96371/21.02.2018

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. – Parcelare și construire locuințe familiale – str. Aiudului nr. 20

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

- Certificat de urbanism nr. 4278/11.08.2016
- Aviz de inițiere nr. 375/04.05.2017
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 223/14.03.2018

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. 96371/21.02.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabloul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.07.2017

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 (nr. 356859/03.08.2017) următoarele :

- Plan mobilare urbanistică
- Memoriu tehnic
- Foto cu panourile amplasate pe teren
- Anunț în ziarul Făclia din 09.08.2017

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 03.11.2017

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 09.08.2017
Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 03.11.2017, ora 8:30.

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 ordinei 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 03.11.2017, ora 8:30.

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 :

- Retegan Eugenia – str. Aiudului nr. 15
- Câmpean Emil – str. Aiudului nr. 17
- Câmpean Adela – str. Aiudului nr. 17
- Câmpean Maria – str. Aiudului nr. 17
- Bernat Ioan și Bernat Elena – str. Aiudului nr. 20A
- Câmpean Marius Marin și Câmpean Angela – str. Aiudului nr. 20A
- Mureșan Gheorghe și Mureșan Viorica – str. Aiudului nr. 20A
- Batiz Sandor Zsolt și Batiz Erika – str. Aiudului nr. 20, ap. 2
- Badiu Mircea – str. Aiudului nr. 26
- Meșter Gabriela – str. Aiudului nr. 26
- Feher Katalin și Feher Iosif – str. Aiudului nr. 26B
- Bota Iosif Liviu și Bota Zoia – str. Aiudului nr. 26C
- Bodea Ana și Bodea Viorel – str. Turnu Roșu nr. 4-6
- Bodea Cristian – str. Turnu Roșu nr. 4-6
- Lukos-Kis Sandor și Iuhos-Kis Ana – str. Turnu Roșu nr. 8A
- Oros Ionel și Oros Rozalia Cecilia – str. Turnu Roșu nr. 8
- Oros Ionela Sabrina – str. Turnu Roșu nr. 8
- Moldovan Stelian și Moldovan Alunița – str. Turnu Roșu nr. 8
- Hristu Andrei și Hristu Ioana – str. Turnu Roșu nr. 13-15
- Ghiran Ioan – str. Turnu Roșu nr. 24
- Crișan Lucian – str. Turnu Roșu nr. 26A
- Crișan Maria Violeta – str. Turnu Roșu nr. 26A
- Crișan Gheorghe – str. Turnu Roșu nr. 26A
- Crișan Sebastian – str. Turnu Roșu nr. 26A
- Crișan Raveca – str. Turnu Roșu nr. 26A
- Crișan Olimpia – str. Turnu Roșu nr. 26A
- Ciuciuc Mina și Ciuciuc Sorin – str. Turnu Roșu nr. 26B
- S.C. ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA NORD S.A. - SUCURSALA CLUJ – NAPOCA – str. Taberei nr. 20
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 03.11.2017, ora 8:30.

La dezbaterea din 03.11.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Iustinian Orza.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii cu domiciliul pe str. Aiudului, str. Turnu Roșu și str. Băii :

- dl. Emil Domokos, cu domiciliul pe str. Turnu Roșu, sesizează următoarele :
 - la proiectul prezentat anterior s-a solicitat să se propună ceva specific zonei
 - în zonă dorește să amenajeze postul trafic și să construiască în viitor clădire de birouri și funcțiuni terțiare
 - în subzona cu altă destinație construcțiile să nu fie înalte cu 5T.
 - pe mai puțin de 10% vor să construiască dublul locuințelor cât este permis, în loc de case să facă blocuri
 - propunere adecvată zonei tradiționale de case
- vecină, cu domiciliul în zonă, sesizează următoarele :
 - terenul nu este al Statului Român, are proprietar, nu se poate propune nimic pe el
- dl. Ciubăncan, cu domiciliul pe str. Băii, sesizează următoarele :
 - strada este cu sens unic, se pot întâmpla accidente
 - pârâul Becăș în dreptul podețului are 2m
 - în cazul unei ploii și a construirii nu se poate ieși în str. Traian Vuia, traficul va fi îngreunat
 - să se repare podețul de pe str. Băii

Prin adresa cu nr. 397074/01.09.2017, dl. Hristu Andrei cu domiciliul comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM RLV Cluj-Napoca, parcela studiată se află în zonă LIP. Aceasta zonă are următoarele UTILIZĂRI ADMISE:

1. LOCUINTE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)
2. LOCUINTE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE), cu maximum 2 unități locative.

Cu mulțumiri,

Data: 01.09.2017

CONTINUARE PE VERSO →

Semnătura: Vasta

Conform proiectului propus, sunt 3 corpuri de clădire, formate din câte 8 locuințe, (2 ~~apartamente~~ și 4 clădiri lipite → 8 unități locative), plus un corp de clădire cu 4 unități locative, ceea ce depășește cu mult limita admisă prin PUG.

Sau mult multumiri!

Va rugam să respectați prevederile indicate în
capitolul „Utilizări admise”, respectiv maxim 2
unități locative.

Prin edificarea construcțiilor așa cum se prevede în
proiectul actual, se construiesc MINI BLOCURI CU
câte 8 apartamente, varianta cu care nu suntem
de acord.

De asemenea va rugam să ne precizați ce suprafețe
au apartamentele în proiectul propus.

01.09.2017.

Mulțumesc

Andrei Hnîștu

Prin adresa cu nr. 397082/01.09.2017, dl. Moldovan Stelian cu domiciliul în
I, comunică următoarele obiecțiuni:

CONFORM RLUI CLUJ-NAPOCA, PARELA STUDIATĂ SE AFIA
ÎN ZONĂ LIP. ACEASTA ZONĂ ARE URMĂTOARELE UTILIZĂRI ADMISE:

1. LOCUINȚE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE).

2. LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE), CU MAXIMUM
DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE. CONTINUTAREA PE VERSO →

Cu mulțumiri,

Data: 01.09.2017

Semnătura:



VĂ RUGĂM SĂ RESPECTAȚI PREVEDERILE INDICATE ÎN
CAPITOLUL „UTILIZĂRI ADMISE”, RESPECTIV MAXIM 2 UNITĂȚI
LOCATIVE.

PRIN EDIFICAREA CONSTRUCȚIILOR AȘA CUM AFĂRE ÎN
PROIECTUL ACTUAL, SE CONSTRUIESC MINI BLOCURI CU
CĂTE 8 APARTAMENTE, VARIANTA CU CARE NU SUNTEM
DE ACORD.

Prin adresa cu nr. 398550/01.09.2017, d-na. Alb Ancuța cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM PLU CLUJ-NAPOCA, PARCELA STUDIATĂ SE AFLĂ
ÎN ZONĂ LIP. ACEASTĂ ZONĂ ARE URMĂTOARELE UTILIZĂRI ADMISE:

1. LOCUINȚE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)
2. LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE), CU MAXIM DOUĂ
UNITĂȚI LOCATIVE.

CONF. PE
VERSE //

Cu mulțumiri,

Data: 01.09.2017

Semnătura: Alb

VĂ RUGĂM SĂ RESPECTAȚI PREVEDERILE INDICATE ÎN
CAPITOLUL „UTILIZĂRI ADMISE”, RESPECTIV MAXIM DOUĂ
UNITĂȚI LOCATIVE, AVÂND ÎN VEDERE CĂ ÎN PROIECTUL
PROPUȘ, SUNT TREI CORPURI DE CLĂDIRI, FORMATE DIN
CĂTE OPT LOCUINȚE, PLUS UN CORP DE CLĂDIRI CU PATRU
UNITĂȚI LOCATIVE, CEEA CE DEPĂȘEȘTE LIMITA ADMISĂ
PRIN P.U.G.

PRIN EDIFICAREA CONSTRUCȚIILOR ASA CUM SE PREVEDE
ÎN ACTUALUL PROIECT, SE CONSTRUIESC MINI BLOCURI
CU CĂTE OPT APARTAMENTE, VARIANTĂ CU CARE NU
SUNTEM DE ACORD.

VĂ RUGĂM SĂ NE PRECIZĂȚI ȘI CE SUPRAFEȚE
AU APARTAMENTELE DIN PROIECTUL PROPUȘ.

Prin adresa cu nr. 398553/04.09.2017, dl. Batiz Sandor Zsolt cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM PLU CLUJ-NAPOCA, PARCELA ÎN DISCUȚIE
SE AFLĂ ÎN ZONĂ LIP, ACEASTĂ AVÂND URMĂTOARELE
UTILIZĂRI PERMISE - LOCUINȚE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)
- LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE) CU

MAX 2 UNITĂȚI LOCATIVE.

(CONTINUARE PE VERSO)

Cu mulțumiri,

Data: 07.09.2017.

Semnătura:



DUPĂ PROIECTUL PROPUȘ SUNT 3 CORPURI DE CLĂDIRE,
 FORMATE DIN CÂTE 8 LOCUINȚE, ALTEA 2 APARTAMENTE ÎN
 4 CLĂDIRI LINTE. AL TREILEA CORP DE CLĂDIRE, CU 4
 UNITĂȚI LOCATIVE DEPAȘETE LIMITA IMPOȘĂ PEIN PUG
 PRIN PREZENTA VĂ RUGĂM SĂ RESPECTAȚI PREVEDERILE
 DIN CAPITOLUL "UTILIZĂRI ADMISE".
 PRIN REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR DUPĂ PROIECTUL ACTUAL, S-AR
 CONSTRUI MINI BLOCURI CU CÂTE 8 APARTAMENTE, VARIANTĂ CU
 CARE NU SUNTEM DE ACORD.
 DE ASEMEEA VĂ RUGĂM SĂ PRECIZĂȚI SUPRAȚIATA
 APARTAMENTELOR DIN PROIECT.

Prin adresa cu nr. 398561/04.09.2017, dl. Bariz Alexandru cu domiciliul în
 comunică următoarele obiecțiuni :

Conform PUV Cluj-Napoca, prevedea în discuțiile cu ofițerul
 în zona LID, AVANSUL unităților utilizării:

- locuințe individuale
- locuințe colective (max 2 unități locative)

Cu mulțumiri,

Data: 07.09.17

Semnătura:

(verso →)
 Bariz Alexandru

Dupa proiectul propus sunt trei corpuri de
 clădire cu câte 8 locuințe, altele 2 apartamente în 4

clădirea lipită. Plus un corp de clădire cu 4 unități locative, care a fost depășită cu mult limita admisivă PUG.

În regiune, respectată prevederile indicate la capitolul "MĂSURI ADMISE", max. 2 unități locative.

Prin realizarea construcțiilor după proiectul actual, se vor construi MIKRO BLOCURI cu 8 apartamente fiecare, conform cu care nu sîntem de acord.

De asemenea regiunea nu se prezintă suprafața construcțiilor din proiectul propriu.

Prin adresa cu nr. 398565/04.09.2017, dl. Zsoldos Martin cu domiciliul comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM PUG CLUJ-NAPOCA, PARCUL ÎN DISCUȚIE SE AFLĂ ÎN ZONA LIP, ACESIA PERMISĂ

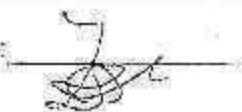
- LOCUINȚE INDIVIDUALE

- LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU MAX 2 UNITĂȚI LOCATIVE

Cu mulțumiri,

Data: 02.09.17

Semnătura:



DUPĂ PROIECTUL ÎN DISCUȚIE SUNT 3 CORPURI DE CLĂDIRE, FORMATE DIN MAX 8 LOCUINȚE (2 APARTAMENTE și 4 CLĂDIRE LIPITE) și MAX 8 CORPURI DE CLĂDIRE CU 4 UNITĂȚI LOCATIVE. ACESTA DEĂȘTEAȘA ÎNTRĂ ÎN CONTRAZICȚIE CU PERMISELE DE PUG.

NE RUGĂM SĂ RESPECTĂM PREVEDERILE MĂSURI ÎN CAP

UTILIZARE ADMISE (MAX 2 UNITĂȚI LOCATIVE)
DUPĂ ACEST PROIECT S-AR REALIZA MINI PLOȘTI CU CARE
8 APARTAMENTE, VARIANTA CU CARE NU SUNT DE ACORD
DE ASEMENEA CEREAM PRECIZAREA SUPRAFEȚEI CONSTRUCȚIILOR DIN
PROIECT.

Prin adresa cu nr. 398573/04.09.2017, dl. Bernat Ioan cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni:

conform RUL Cluj Napoca, parcela se află în zona LIP.
Această zonă are următoarele utilizări admise:
1. locuințe individuale (unifamiliale)
2. locuințe semicolective (familiale) cu maximum
2 unități locative

Cu mulțumiri,

Data: 09.09.2017

Semnătura:



Conform proiectului propus sunt 2 corpuri de clădire,
formate din 8 locuințe raportate la 4 clădiri
dipete 8 unități locative plus un corp de clădire cu
4 unități locative ceea ce depășește cu mult limita
admisă prin PUG.

Vă rugăm să respectați prevederile indicate în
capitolul "Utilizări admise" maximum 2 unități locative.
Pentru efectuarea construcțiilor așa cum se prevede în
proiectul actual, se constatăse stări de fapt cu cele
8 apartamente, variante cu care nu suntem de acord.
De aceea vă rugăm să ne precizați cu suprafețe
de apartamentele în proiectul propus.

Prin adresa cu nr. 398579/04.09.2017, d-na. Câmpean Melinda Angela cu domiciliul în str.
munică următoarele obiecțiuni:

CONFORH RLU Cluj Napoca, parcela situată se află în
Zona LIP. Această zonă are următoarele utilizări admise.

1. LOCUINTE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)
2. LOCUINTE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE) CU
maxim 2 unitati locative

Cumulumări,

CONTINUAȚIE PE VERSO →

Data: 04 09 2017

Semnatura: [Signature]

Conform proiectului propus, sunt 3 corpuri de clădire, formate din câte 8 locuințe (2 apartamente X 4 etajări lipite → 8 unități locative), plus un corp de clădire cu 4 unități locative, ceea ce depășește cu mult limita admisă prin PUG.

Vă rugăm să respectați prevederile indicate în capitolul „Utilizări admise”, respectiv maxim 2 unități locative.

Prin edificarea construcțiilor, așa cum se prevede în proiectul actual, se construiesc NIMI BLOCURI cu câte 8 apartamente, varianta cu care nu suntem de acord.

De asemenea vă rugăm să precizați ce suprafețe din apartamentele în proiectul propus.

Prin adresa cu nr. 398588/04.09.2017, dl. Câmpean Marius Marin cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni:

- CONFORM RLU Cluj - Napoca, parcela situată nr. oflă în zona Lip. Aceasta zona are următoarele UTILIZĂRI ADMISE:
1. LOCUINTE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)
 2. LOCUINTE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE) CU MAXIM 2

unități locative

Cu mulțumiri,

Data: 04.09.2017

CONTINUTUL PE VERSO →

Semnătura:



Conform proiectului propus, sunt 3 corpuri de clădire, formate din câte 2 locuințe (2 apartamente x 1 clădire lipite → 8 UNITĂȚI LOCATIVE) + un corp de clădire cu 4 unități locative, cea ce depășește cu mult limita admisă prin PUG.

Vă rugăm să respectați prevederile indicate în Capitolul „Utilizări admise”, respectiv maximum 2 unități locative.

Prin edificarea construcțiilor așa cum se prevede în proiectul actual, se construiesc MINI BLOCURI, cu câte 2 apartamente, variantă cu care nu suntem de acord.

De asemenea vă rugăm să ne precizați ce suprafețe din apartamentele în proiectul propus.

Prin adresa cu nr. 398597/04.09.2017, Bodea Ana și Bodea Viorel cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni:

CONFORM RLU CLUJ-NAPOCA PARCELA STUDIATĂ SE
AFLEA ÎN ZONA LIP. ACEASTĂ ZONĂ ARE URMĂTOARELE
UTILIZĂRI ADMISE

1 LOCUINȚE INDIVIDUALE (UNIFAMILIARE)

2 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU MAXIMU 2 UNITĂȚI LOCATIVE

Cu mulțumiri,

Data: 04.09.2017

Semnătura:



Conform proiectului propus sunt 3 corpuri de
clădire formate din câte 8 locuințe rezidențiale
lipite plus un corp de clădire cu 4 locuințe
fiind numărul de locuințe depășește limita de
P.U.G. admisă

Am dori să respectăm dorința moartă de a
construi duplex cu 2 unități locative nu
simțim de acord cu aceste construcții mai de
altfel suprafața apartamentelor

Prin adresa cu nr. 398603/04.09.2017, dl. Mureșan Gheorghe cu domiciliul în s
comunică următoarele obiecțiuni :

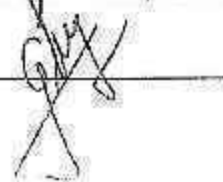
Conform RLU CLUJ-NAPOCA, proiectul studiat se află
în zona LIP. Această zonă are următoarele UTILIZARI ADMISE
1. Locuințe individuale (UNIFAMILIALE)
2. Locuințe semicollective (FAMILIALE) cu maxim 2 unități
locative.

Cu mulțumiri,

Data: 01.09.2017

Continuare pe V. 530

Semnătura:



Conform proiectului propus sunt 3 corpuri de clădire
formate din câte 8 locuințe plus un corp de
clădire cu 4 unități locative ceea ce depășește
cu mult limita admisă în PUG

Vă rugăm să respectați prevederile indicate în capitolul „UTILIZARI ADMISE” respectiv maxim 2 unități locative.

Prin edificarea constructivelor așa cum se prevede în proiectul actual se constituie MINI BLOCURI cu câte 8 apartamente variante cu care nu sîntem de acord

De asemenea vă rugăm să ne precizați ce suprafață au apartamentele în proiectul propriu

Prin adresa cu nr. 398608/04.09.2017, dl. Cîmpean Emil cu domiciliul comunică următoarele obiecțiuni :

Conform RUV Cluj-Napoca, parcul studiat se află în zonă LIP. Aceasta zonă are următoarele utilizări admise: 1. Locuințe individuale (unipondiale), 2. Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative. Continuare pe verso

Cu mulțumiri,

Data: 01.09.2017

Semnătura:



Vă rugăm să respectați prevederile indicate în capitolul „utilizări admise” respectiv maximum 2 unități locative

Conform proiectului propriu sunt 3 corpuri de clădire din câte 8 locuințe fiecare + un corp de clădire cu 4 unități locative, ceea ce depășește cu mult limita admisă prin PUA

Prin edificarea constructivelor așa cum se prevede în actualul proiect, se constituie

mini-blocuri cu câte 8 apartamente, varianta cu care nu suntem de acord.
De asemenea vă rugăm să nu participați la negocieri cu apartamentele din modelul român.

Prin adresa cu nr. 398993/04.09.2017, d-na. Oros I. Sabrina cu domiciliu comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM RLV CLUJ NAPOCA PARCELA STUDIATA SE AFLA IN ZONA LIP. ACEASTA ZONA ARE DOUA UTILIZARI ADMISE :

1. LOCUINTE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)

2. LOCUINTE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE) - MAXIMUM DOUA UNITATI.

Cu mulțumiri,

CONTINUARE PE VERSO

Data: 03.09.2017

Semnătura: On

Vă rugăm să respectați prevederile indicate în capitolul "UTILIZARI ADMISE", respectiv maximum două unități locative.

Conform proiectului propus sunt trei corpuri de clădire, formate din câte opt locuințe (două apartamente în patru clădiri tipice deci opt unități locative), plus un corp de clădire cu patru unități locative, ceea ce depășește cu mult limita admisă prin PUG.

Prin edificarea constructurilor așa cum se prevede în proiectul actual se construiesc mini-blocuri, cu câte opt apartamente, iar noi nu suntem de acord cu această variantă.

Am dori să știm și suprafața apartamentelor.

Vom urmări derularea aprobărilor, vom participa la ședințele din Primărie legate de acest proiect.

Prin adresa cu nr. 398997/04.09.2017, dl. Oros Ionel cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM RLV CLUJ-NAPOCA, PARCELA STUDIATA SE AFLA IN ZONA LIP. ACEASTA ZONA ARE URMATOARELE UTILIZARI ADMISE :

① LOCUINTE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE), CU MAXIMUM 2 UNITATI
LOCATIVE

② LOCUINTE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)

Cu mulțumiri,

Data: 02.09.2017

Semnătura: [Signature]

VĂ RUGĂM SĂ RESPECTĂȚI PREVEDERILE INDICATE ÎN
CAPITOLUL „UTILIZĂRI ADMISE” RESPECTIV MAXIMUM 2
(DOUĂ) UNITĂȚI LOCATIVE.

CONFORM PROIECTULUI PROPUȘ, SUNT 3 CORPURI DE
CLĂDIRI, FORMATE DIN CĂTE 8 LOCUINTE, (2 APARTAMENTE
X 4 CLĂDIRI LIPITE => 8 UNITĂȚI LOCATIVE), PLUS UN
CORP DE CLĂDIRI CU 4 UNITĂȚI LOCATIVE, CEA CE
DEPĂȘEȘTE LIMBA ADMISĂ PRIN PUG

VOM URĂTORI DERULAREA APROBĂRILOR, VOM PARTICIPA
LA ȘEDINȚELE DIN PRIMĂRIE LEGATE DE ACEST PROIECT
PRIN EDIFICAREA CONSTRUCTILOR AȘA CUM SE PREVEDE
ÎN PROIECTUL ACTUAL, SE CONSTRUIESC MIINI BLOCURI
CU CĂTE 8 APARTAMENTE, VARIANTĂ CU CARE VĂ SUN-
TEM DE ACORD

VĂ RUGĂM SĂ NE PRECIZĂȚI CE SUPRAȘETE AU
APARTAMENTELE ÎN PROIECTUL PROPUȘ

Prin adresa cu nr. 399001/04.09.2017, dl. Iuhos-Kis Sandor cu domiciliul în
V, comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM ZCUI CLUJ-NAPOCA, Parcela studiată se află în
ZONĂ LIP. ACEASTĂ ZONĂ ARE URMĂTOARELE UTILIZĂRI ADM.

1. LOCUINTE INDIVIDUALE (UNIFAMILIALE)

2. LOCUINTE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE), CU MAXIMUM

2 UNITĂȚI LOCATIVE

Cu mulțumiri,

CONTINUTUL ÎN VERDE

Data: 03.09.2017

Semnătura: [Signature]

CONFORM PROIECTULUI PROPUȘ, SUNT 3 CORPURI DE
CLĂDIRI, FORMATE DIN CĂTE 8 LOCUINTE, => 2 APARTAM 25

- x 4 CLĂBIRI LIPITE → 2 UNITĂȚI LOCATIVE!
- PLUS MAI ESTE UN COOT DE CLĂBIRI CU 4 UNITĂȚI LOCATIVE, CEEA CE DEPĂȘESTE CU MULT LIMITA ADMISĂ PRIN PUS.
- PRIN EDIFICAREA CONSTRUCȚIILOR ASA CUM SE PREVEDE ÎN PROIECTUL ACTUAL, SE CONSTRUIESC MINI BLOCKURI CU CĂTE 2 APARTAMENTE ⇒ VARIANȚĂ CU CARE NU SUNTEM PE SCORD
- VĂ RUGĂM SĂ RESPECTĂȚI PREVEDERILE INDICATE ÎN CAPITOLUL „UTILIZĂȚI ADMISE”, RESPECTIV MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE

03.09.2017,

Mulțumesc
Iuhos - Kis ANA
Iuhos.

Prin adresa cu nr. 399003/04.09.2017, d-na. Iuhos-Kis Ana cu domiciliu comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM RLV CLUJ-NAPoca, PARCELA STUDIATĂ SE AFLĂ ÎN ZONA LIP. ACEASTĂ ZONĂ ARE DOUA UTILIZĂȚI ADMISE :

1. LOCUINȚE INDIVIDUALE (FAMILIALE)
2. LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (FAMILIALE) - MAXIMUM DOUA UNITĂȚI

Cu mulțumiri,

Data: 03.09.2017.

Semnătura

Iuhos.

- vă rugăm să respectați prevederile indicate în capitolul „utilizări admise”, respectiv maximum doua unități locative

- conform proiectului propus sunt drei corpuri de clădire, formate din câte opt locuințe (două apartamente ~~și~~ patru clădiri lipite deci opt unități locative), plus un corp de clădire cu patru unități locative, ceea ce depășește cu mult limita admisă prin PUG.
- prin edificarea construcțiilor așa cum se prevede în proiectul actual se construiesc nici blocuri, cu câte opt apartamente, iar noi nu suntem de acord cu această variație
- dorim să știm și suprafața apartamentelor

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 vecinilor :

- nr. 397074/01.09.2017, dl. Hristu Andrei - str.
- nr. 397082/01.09.2017, dl. Moldovan Stelian
- nr. 398550/01.09.2017, d-na. Alb Aneuța - str.
- nr. 398553/04.09.2017, dl. Batiz Sandor Zsolt
- nr. 398561/04.09.2017, dl. Batiz Alexandru -
- nr. 398565/04.09.2017, dl. Zsoldos Martin -
- nr. 398573/04.09.2017, dl. Bernat Ioș
- nr. 398579/04.09.2017, d-na. Câmpean Melinda Angela -
- nr. 398588/04.09.2017, dl. Câmpean Marius Marin - str.
- nr. 398597/04.09.2017, Bodea Ana și Bodea Viorel -

- nr. 398603/04.09.2017, dl. Mureșan Gheorghe

- nr. 398608/04.09.2017, dl. Cîmpean Em

- nr. 398993/04.09.2017, d-na. Oros I. Sabrină

- nr. 398997/04.09.2017, dl. Oros Ionel

- nr. 399001/04.09.2017, dl. Iuhos-Kis Sando

- nr. 399003/04.09.2017, d-na. Iuhos-Kis Ana

proiectantul lucrării, S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ-Birou de Proiectare S.R.L.-arh. Iustinian Orza, precizează următoarele :

Conform cu tema de proiect, se propune spre aprobare o documentație de urbanism care vizează lotizarea proprietății în parcele individuale destinate construirii de locuințe cu maximum doua unitati locative (locuințe semicolective).

Prin consultarea cu atenție a planșei de **004b.Reglementari urbanistice - mobilare urbanistica** se poate observa dispunerea construcțiilor în sistem covor, unde, pe fiecare parcolă individuală este amplasată câte o singură construcție (cu maxim două unități locative) pentru care se asigură și necesarul de parcare - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

În ceea ce privește suprafețele construite aferente fiecărei locuințe / construcții, acestea se calculează astfel încât să fie îndeplinite condițiile cu privire la indicii urbanistici permisi în PUG: POT maxim = 35%, respectiv CUT maxim = 0.9, prin raportarea la fiecare parcolă în parte, așa cum este descrisă metoda de calcul în Legea 350/2001, republicată.

Funcțiunea, caracteristicile parcelelor, amplasarea pe parcolă, regimul de înălțime, indicii urbanistici POT și CUT, cuantumul suprafețelor verzi, asigurarea locurilor de parcare pentru fiecare unitate locativă și profilul circulațiilor publice sunt respectate și se conformează cu PUG-ul municipiului Cluj-Napoca așa cum sunt ele stipulate pentru *UTR=Lip Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcolă de tip periferic*.

În final, dorim să aducem în atenția dumneavoastră propunerea beneficiarilor privind transferarea către domeniul public a unei fasii de teren, destinate lărgirii străzii Turnu Roșu la profil 12.00m - PUG. Modernizarea segmentului de stradă contribuie la asigurarea fluidității traficului, suplimentarea locurilor publice de parcare și totodată la apariția unor alveole plantate cu vegetație înaltă cu rol de protecție și ambiental.

Data elaborării:

09.10.2017

Intocmit:

arh. Iustinian ORZA



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. 410961/433/11.09.2017, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul prin adresa cu nr. 463722/11.10.2017, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 475880/433/18.10.2017, 475894/433/18.10.2017, 475908/433/18.10.2017, 475918/433/18.10.2017, 475922/433/18.10.2017, 475928/433/18.10.2017, 475934/433/18.10.2017, 475941/433/18.10.2017, 475947/433/18.10.2017, 475953/433/18.10.2017, 475961/433/18.10.2017, 475964/433/18.10.2017, 475969/433/18.10.2017, 475974/433/18.10.2017, 475978/433/18.10.2017, 475984/433/18.10.2017.

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 Cipeigan

