

În atenția Primăriei Cluj-Napoca,
Domnului Viceprimar Dan Tarcea,

Subsemnatul **Claudiu BOCA**, domiciliat pe Str. Albinii, Nr. 133, Cluj-Napoca, Tel.: 0728 932 291, E-mail: claudiu.boca@servelect.ro, identificat prin CI XB 364158, vă aduc la cunoștință următoarele:

La data de **13 Octombrie 2015** am depus la Direcția de Urbanism, Primăria Cluj-Napoca, a treia variantă corectată a documentației PUD 377275/43, în vederea urbanizării a 2 parcele de teren alipite, localizate în Colonia Sopor, într-o zonă constituită, în vederea construirii a două case unifamiliale.

Această documentație nu a mai fost aprobată, prin intrarea în vigoare în Cluj-Napoca a noului PUG, care solicită realizarea unui PUZ pe UTR-ul din care faceau parte parcelele.

La data de **29 Iunie 2017** am obținut Avizul CTATU cu nr. 554/29 Iunie 2017 pentru elaborarea PUZ urbanizare zonă Colonia Sopor, conform extras document de mai jos:

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2017 și a ședinței comisiei operative de urbanism din data de 08.06.2017 s-a emis avizul favorabil pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarea condiție:
- reglementarea juridică a accesului din circulație publică;

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 construcție (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



La data de **10 Noiembrie 2017**, am primit de la Serviciul de Evidență Patrimoniu și Cadastru comunicatul de mai jos:



SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
NR. 482897/453/10.11.2017

Către:

Domnul BOCACLAUDIU CĂLIN
str. Independenței nr. 58/49, Bistrița, jud. Bistrița Năsăud

Stimate domn,

Urmare adresei înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 482897/45/23.10.2017, prin care solicitați preluarea drumului de exploatare DE 6186/1 în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor propuse în Aviz nr. 554/29.06.2017 pentru elaborare PUZ de urbanizare, zona Colonia Sopor, vă comunicăm următoarele:

Procedura de preluare în proprietatea municipiului a drumurilor de exploatare presupune într-o primă fază identificarea din punct de vedere al cărților funciare și întocmirea planului topografic în coordonate stereo '70 pentru acestea.

Până la această dată a fost realizată identificarea drumului din punct de vedere al cărților funciare. Astfel, s-a constatat că drumul de exploatare se suprapune pe planul de carte funciară ediția 1941 peste imobilele având nr. topografice 14572, 14587, 14582 și 14583 care au suferit numeroase dezmembrări transcrise în cărți funciare în proprietate privată. Nu au fost identificate în urma dezmembrărilor parcele de teren având categoria de folosință „drum”.

Solicitarea rămâne în atenția noastră, parcurgerea următoarelor etape necesare, urmând a se realiza în funcție de ordinea de priorități stabilită la nivelul serviciului.

Cu stimă,

PRIMAR,
EMIL BOC



Director, Iulia Ardeus

Șef serviciu, Mihaela Miron
Întocmit, Steliana Turdean

La data de 27 12 2017 am participat la o audienta la Directia Urbanism avand urmatorul rezumat:

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABANE
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216

Nr.482882/43/27.12.2017

C ă t r e,

BOCA CLAUDIU

str. Independenței nr.58, ap.49, Municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

Referitor la audiența d-voastră la Direcția Urbanism și cererea înregistrată sub nr.482882/43/2017 prin care solicitați promovarea în Consiliul Local a documentației **Plan Urbanistic Zonal – zona colonia Sopor** vă comunicăm următoarele:

Documentația depusă sub nr.482882/43/2017 nu a intrat spre aprobare în ședința Consiliului Local din data de 19.12.2017, întrucât nu s-a reglementat situația juridică a drumului de acces (toponimic **De 6186/1**), acesta nefiind până la această dată preluat de Municipality.

Drumul de acces este în fapt public, deserving casele existente în Colonia Sopor, inclusiv biserica din centrul comunității fiind deservită de acest drum. Zona a fost introdusă în intravilan odată cu PUG 1999, iar până în acest an, Municipality nu a demarat preluarea străzilor cu acces public, dezvoltate pe vechile drumuri de exploatare din extravilan.

P.U.Z-ul a fost analizat și dezbătut în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 14.03.2017, unde s-a ridicat problema reglementării juridice a drumului de acces, ce se desprinde din strada Sopor și deservește zona studiată, condiție menționată și în avizul emis.

Începând din 2017, Municipality a elaborat o procedură de preluare în proprietatea Municipiului a drumurilor de exploatare, situația drumului De 6186/1 fiind în atenția departamentului de specialitate.

PRIMAR,
Emil Boc

ARHITECT ȘEF,
Arh. Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV
Ing. Corina Ciuban

Red 2ex arh. Andreea Mureșan
șef birou, Biroul Strategii urbane

Menționez că pe parcursul elaborării documentațiilor mai sus menționate, am respectat și implementat toate solicitările Primăriei Cluj-Napoca, de cedare teren pentru servituți publice sau în vederea clarificării juridice a accesului din circulația publică.

După cum se poate observa și din imaginea de mai jos, la același drum de acces sunt racordate alte 16 imobile existente de mult timp, la care se adaugă anexele lor. **Drumul public** pentru care în acest moment documentația PUZ înaintată se află în așteptare, este în folosință și recunoscut de către toți proprietarii din zonă.

De asemenea așa cum am menționat, din parcelele de teren care fac obiectul solicitării am cedat întocmai suprafețele de teren pentru servituți publice și pentru drumul public.



La ședința de urbanism din **14 Martie 2017**, Domnul Primar Emil Boc a solicitat verbal ca întabularea drumului public să fie tratată cu prioritate și în regim de urgență, fiindcă blochează un drept constituțional de uzufruct al proprietății. Au trecut peste **9 luni** de la acel moment și am primit doar răspunsul de mai sus, în care nu se precizează nicio **rezolvare cu termen și soluție**.

Mentionez ca au trecut **peste 3 ani** de când depunem documentații și eforturi de timp și de bani să obținem în mod legal Autorizație de Construire pentru a ridica 2 case unifamiliale într-o zonă constituită și locuită.

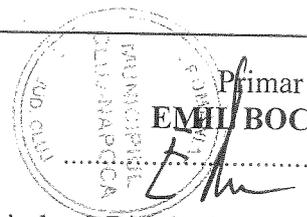
În acest răstimp mai multe case s-au construit în jurul nostru, fără Autorizație de Construcție și locatarii s-au mutat deja în ele.

Prin faptul ca Primaria Cluj Napoca elibereaza atat de de greu aceste documente, incurajează persoanele care doresc sa isi construiasca o locuinta, să construiasca ilegal și îi penalizează implicit pe cei care doresc să respecte legea.

Astfel, prin prezenta, va solicit în mod respectuos, să aplicați aceleasi considerente potrivit cărora li s-au acordat autorizație de construcție celorlalte imobile din zona cu drumul public neîntabulat și să **aprobati documentatia HCL cu nr. 482882 din 23.10.2017**.

Vă multumesc și sunt la dispoziția Dumneavoastră pentru orice alte detalii.

Claudiu Boca



Ca urmare a cererii adresate de **Boca Claudiu Călin** cu domiciliul în județul Bistrița Năsăud Municipiul Bistrița, bvd. Independenței nr. 58 ap. 49, înregistrată sub nr. 483243/2016 și completările depuse sub nr.7550/2017 și nr. 226685/2017, 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. ⁵⁷⁴ AVIZ din ^{29 06 2017}

pentru elaborarea **PUZ de urbanizare, zona Colonia Sopor**

generat de imobilul cu nr.cad.292381 și nr. Cad.292382

Inițiator: **Boca Claudiu Călin**

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla C. Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : teren în suprafață de 5981 mp, delimitat de servituțile de utilitate publică instituită prin PUG în partea sudică și vestică, UTR Lid în partea estică și curs de apă (pârâu) în partea nordică.

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

- *UTR Ulid* Zonă de urbanizare; Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale;
- regim de construire*: izolat;
- înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane; H cornișă= max. 8m, H coamă= max. 12m
- indici urbanistici* : P.O.T max.= 20%, C.U.T max= 0,4 ADC/mp;
- retragere față de aliniament* : alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 4 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte;
- retragere față de limitele laterale* : min.4,50m;
- retragere față de limitele posterioare* :H clădire dar nu mai puțin de 12,00m;

- *UTR – Ve* - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- 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.= 1%, C.U.T max= 0,01;

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

- UTR Lid**: locuințe cu regim redus de înălțime, de densitate mică, pe teritorii fără infrastructură completă;
- funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale;
- principiu de dezvoltare a terenurilor* : pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z.
- regim de construire*: izolat;
- înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane; max. S+P+E+R, H cornișă= max. 8m;
- indici urbanistici* : P.O.T max =20% , C.U.T max=0,4 ADC/mp
- retragere față de aliniament* : min 5,00m; Toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m;
- retragere min. față de limitele laterale* :Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50m;
- retragere min. față de limitele posterioare* :H clădire dar nu mai puțin de 12,00m;

-*circulații, accese*: accesul auto la zona de locuințe unifamiliale se realizează dintr-un drum local (toponimic De 6186/1) ce se desprinde din strada Soporului prevăzut prin PUG la profilul de III.H 12m (servitute de utilitate publică) ;

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară*: rețea de apă, electrica existente pe drumul de acces;

- *servituți de utilitate publică instituite prin PUG*: PUZ-ul preia cele două servituți de utilitate publică instituite prin PUG, profil III.E 16m, respectiv profil III.H 12m, așa cum sunt ele marcate în PUG. Suprafața de teren grevată de servituțile de utilitate publică se va transfera în proprietate publică;

- *UTR – Ve* - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*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.= 1%, C.U.T max= 0,01;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2017 și a ședinței comisiei operative de urbanism din data de 08.06.2017 s-a emis avizul favorabil pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarea condiție:

- *reglementarea juridică a accesului din circulație publică*;

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 construcție (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1800/2017 din 11.07.2017
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.07.2017
red.3ex. arh. Andreea Mureșan