

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - zona Colonia Sopor

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 378049 din data de 24.07.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - zona Colonia Sopor;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 365909/433/16.07.2019, Boca Claudiu Călin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de urbanizare, zona Colonia Sopor.

Documentația a fost întocmită de S.C. CSC Construction S.R.L. la comanda proprietarului Boca Claudiu-Călin, pentru o suprafață de teren de 5981 mp aflată în proprietate privată.

Conform P.U.G terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ULid - *Zonă de urbanizare; Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de viabilizarea zonei prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 705 din 19.07.2016 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Zona studiată este situată în partea de sud-est a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Sopor, caracterizată prin funcțiune rezidențială de densitate mică. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. L3c - *subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E situate în noile extinderi* iar ulterior, conform P.U.G 2014 preponderent în U.T.R ULid - *Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate*, parțial în U.T.R. Ve- *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Sopor, pe un drum de deservire locală, dezvoltat pe traseul fostelor drumuri de exploatare De 6220, De 61861/1, drum aflat în proprietatea Municipiului (conform CF nr. 331879, CF nr.326485) și reglementat prin P.U.G la profil III.H 12m. De o parte și de alta a acestuia sunt instituite prin P.U.G zone cu caracter rezidențial și mixt.

Drumul deservește casele existente în colonia Sopor, inclusiv biserica din centrul comunității. Rețeaua stradală existentă poate prelua dezvoltarea propusă prin P.U.Z, care e de dimensiuni reduse – 2 locuințe unifamiliale. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electrică și telefonie. Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstații de epurare). Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z se reglementează două parcele cu nr. cad. 326485 și nr. cad. 326549, pe care se vor edifica două locuințe unifamiliale (câte una pe fiecare parcelă), rezervându-se totodată și terenul pentru servitușile de utilitate publică instituite prin P.U.G – profil III.H 12m, respectiv III.E 16m.

Cele două parcele rezultate au acces direct din drumul public, o suprafață de peste 2300 mp fiecare și o lungime a frontului la stradă mai mare de 20m.

Documentația nu stabilește un regim derogatoriu, prin P.U.Z stabilindu-se reglementări în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. ULid în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

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 profil 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.

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;

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită la profil tip III. E – 16 m și servitutea de utilitate publică instituită la profil tip III. H – 12 m grevează parcela studiată. Suprafețele de teren grevate de servitutea de utilitate publică au fost dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism, așa cum a fost modificat prin H.C.L. nr. 737/2017.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr.554 din 29.06.2017 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3942 /10.08.2017 , precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

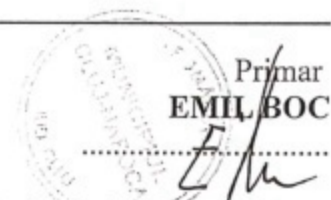
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - zona Colonia Sopor, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Măreșan

Direcția juridică
Director executiv,
Alina Rus

27.08.2019



Ca urmare a cererii adresate de **Boca Claudiu Călin** cu domiciliul în județul-Bistrița Năsăud Municipiul Bistrița, 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 profil 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 construire (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,
Arch. Exp. Ligia Subțirică




Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 120/904 din 11.04.2017
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

red.3ex. arh. Andreea Mureșan





Ca urmare a cererii adresate de **Boca Claudiu** cu domiciliul în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, l înregistrată la nr. 285763 din 28.06.2016 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 19.07.2016, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 705 din 19.07.2016

pentru elaborarea

P.U.Z de urbanizare și construire – Str. Colonia Sopor

generat de imobilele cu nr. cad. 292381 și nr. cad. 292382, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat

- la sud – Str. Colonia Sopor
- la est – servitutea de utilitate publică din PUG
- la nord – UTR- Ve
- la vest – limita UTR - Lid

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

existent: U.T.R ULid - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate

U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

propus: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare aferente ULid.

U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *servituți de utilitate publică instituite prin PUG :* la Str. Colonia Sopor și servitutea de utilitate publică, instituită prin PUG (profil tip III. E – 16m)

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona de locuințe: P.O.T max.=20%, C.U.T max=0,6 ADC/mp

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

- dotări de interes public pentru comerț, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto se vor realiza din strada Colonia Sopor
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- *circulația propusă/reglementată prin documentația P.U.Z va fi realizată de către investitori la strat de piatră cilindrată înainte de autorizarea investițiilor propuse iar până la recepție vor fi la strat de uzură.*

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile stradale conform Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și a normelor tehnice specifice

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

- conform Certificatul de Urbanism nr. 1310 din 23.03.2016.

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. 1310 din 23.03.2016 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect-Şef,
Ligia SUBTIRICĂ

Director Executiv,
Corina GILBAN

Achitat taxa de 12 Lei, conform Chitanței nr. 1118018/19.08.2016
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.08.2016.
red.3ex. A.B.

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

Arhitect Sef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1800 904 din 11.07.2017
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.07.2017
red.3ex. arh. Andreea Mureșan

P.U.Z. de urbanizare
Zona Colonia Sopor
Nr. 365909/16.07.2019
(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)
- **Beneficiar** : BOCA CLAUDIU CĂLIN
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 483243/16.11.2016, 226685/12.05.2017

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 – de urbanizare – Zona Colonia Sopor

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

- **Certificat de urbanism nr. 3942/10.08.2017**
- **Certificat de urbanism nr. 3943/10.08.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 705/19.07.2016**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 554/29.06.2017**

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. 483243/16.11.2016, 226685/12.05.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2016

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 P.U.D.

- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 14.03.2017

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 18-20.11.2016

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.03.2017, ora 12.

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 data de 14.03.2017, ora 12.

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 :

- Szekely Elisabeta – Colonia Sopor nr. 11
- Iszlay Ibolya – str. Arieșului nr. 18
- Salak Iosif – aleea Meseș nr. 4, ap. 27
- Sajgo Ștefan – Colonia Sopor nr. 10A
- Zsigmond Emese și Patrubby Miklos Istvan – Calea Moșilor nr. 16, ap. 1
- Iacob Adrian Florin – str. Ciocârliei nr. 16A, ap. 19

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 14.03.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Salak Iosif, cu domiciliul în : _____ care menționează aceleași aspecte ca în sesizările transmise Primăriei :
 - servitutea de utilitate publică afectează întreaga parcelă
 - trebuie urbanizat tot UTR-ULid
 - să fie luată în considerare și parcela grevată de servitute publică
 - varianta exproprierii este nerealistă
 - terenul nu este utilizabil

Prin adresa cu 419882/12.11.2015, d-na. Szekely Elisabeta cu domiciliul în _____ , comunică următoarele observații :

Cerem: dacă în perioada construcției imobilului locuință unică, inițiat de Bora Claudiu Călin

Casa 'său' anexele 'existente se avariază / fisurata
dom Boca să își asume răspundere; că le
va repara.

Cu mulțumiri,

Data: 12. 11. 2015

Semnătura: Brékeby Elisabeta

Prin adresa cu nr. 45543/01.02.2017, dl. Salak Iosif cu domiciliul în alea
comunică următoarele obiecțiuni :

- zona studiata in PUZ - Construire 2 locuinte unifamiliale Colonia Sopor f.n.,
initatiata de catre Boca Claudiu Calin **intersecteaza proprietatea mea**, terenul cu
nr CF 296941, prin urmare solicit reanalizarea planului zonal pentru a efectua acest
PUZ pe o suprafata mai mare astfel solutionand inclusiv parcela mea mentionata.
- in Certificatul de Urbanism nr. 5889/28.12.2015 se precizeaza procedura pentru
reglementarea corecta a acestei zone din care face parte si proprietatea mea. In
Certificatul de Urbanism mentionat se precizeaza solutia de urbanizare a acestor
terenuri invecinate, inclusiv terenul meu, citez „unificarea virtuala cu celelate
terenuri din UTR-ul din care face parte, remodelarea parcelarului prin cedarea de
catre toti pentru utilitatea publica in cota parte”.

Consider ca cazul in care suprafata terenului meu nu va fi studiat in PUZ-ul care se pregateste
urbanizarea terenului devine imposibila.

Iar faptul ca zona studiata intra pe terenul meu necesita acceptul meu pentru aprobarea acestui
PUZ.

Avand in vedere ca doua dintre cele trei caracteristici ale proprietatii: valoarea si folosinta
sunt afectate de prevederile PUG-lui prin care terenul in 80-90% este grevat, solutionarea
tereneului consta ori prin includerea in PUZ-ul la care se face referire – conform procedurii
descrise in Certificatul de Urbanism 5889/28.12.2015 – ori prin exproprierea din partea
Primariei in timpul prezent, adica nu cu ocazia construirii drumului care poate fi si peste 10
sau mai multi ani.

Salak Iosif



Prin adresa cu nr. 265919/07.06.2017, dl. Salak Iosif cu domiciliul în alea
prin avocat Mihnea Remus Iuoraș, comunică următoarele obiecțiuni :

NOTIFICARE

Prin care va solicit în mod respectuos sa dispuneti **respingerea proiectului de PLAN URBANISTIC ZONAL – Construire 2 locuinte unifamiliale –Colonia Sopor f.n., initiata de catre Boca Claudiu Calin** intru-cat aprobarea acestui proiect ar incalca prevederile legale in ceea ce priveste legislatia in materia urbanismului si amenajarii teritoriului dar si regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014, cel putin din urmatoarele motive:

In fapt: La data de 28.12.2015, Primaria mun. Cluj Napoca a emis, la cererea subsemnatului, certificatul de urbanism nr. 5889/28.12.2015, unde, la capitolul 2 "Regimul Economic", subcapitolul "Conditionari Primare" se precizeaza faptul ca terenul se afla in UTR= Ulid-partial, iar parcela este grevata de servituti de utilitate publica – profil tip III E-16m, Drumul Soporului . Solutia economica admisa cu conditionari este prezentata ca fiind *obtinerea avizului de oportunitate in vederea elaborarii unui P.U.Z. cu acordul tuturor detinatorilor de terenuri din UTR-ul in cauza in vederea reparcelarii terenurilor cu diminuarea proportionala a proprietatilor initiale.*

Regulamentul UTR-ului "ULid" aflat pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro prevede cat se poate de clar pe de o parte, faptul ca , "*teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritoriala de Referinta*", iar pe de alta parte, in cazul zonelor unde exista servituti de utilitate publica reparcelarea parcelelor este solutia economica de aplicat pe teritoriul respectiv.

Mai mult decat atat, terenul subsemnatului, inscris in CF nr. 296941 cu nr. cadastral 296941, in suprafata de 2.000 mp nu se afla in intregime ocupat de de servitutea publica "Drumul Soporului", existand doua portiuni, in suprafata totala de aproximativ 400 mp, care se afla in lateral dreapta (orientare nord-est) si respectiv lateral stanga (orientare sud vest) fata de utilitatea publica in cauza (putandu-se observa din plansa pe care o atasam prezentei notificari faptul ca parcelele vecine –nr cadastrale 315131 si 315132 din limita vestica a parcelei subsemnatului au laturile in inclinatie oblic-dreapta, parcela subsemnatului urmand aceasi inclinatie a laturilor, in timp ce servitutea publica Drumul Soporului are o orientare la unghi de 90 de grade.

Cu alte cuvinte, petentul Boca Claudiu Cosmin prezinta situatia inexact si chiar daca, prin absurd am putea accepta ideea ca PUZ-ul sa nu studieze tot UTR-ul in

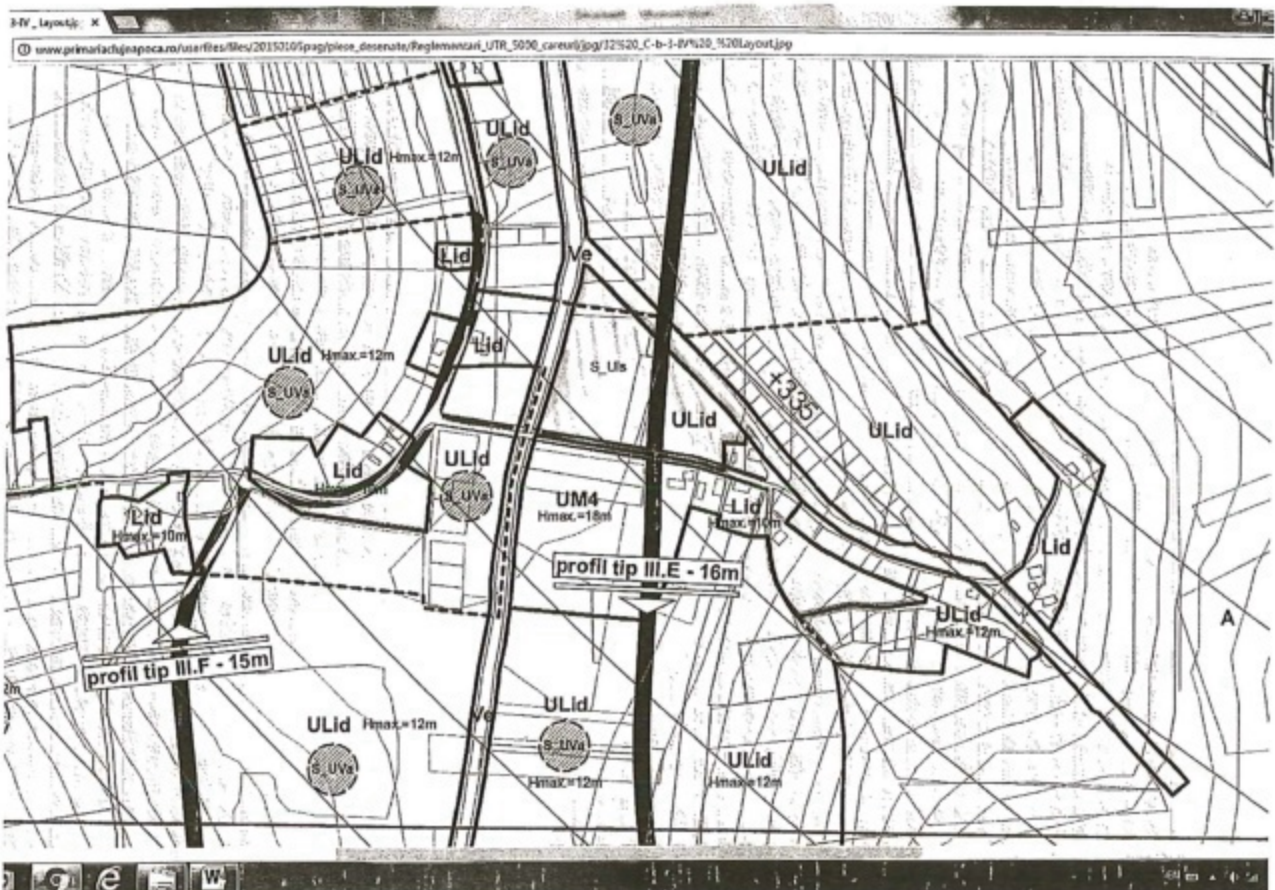
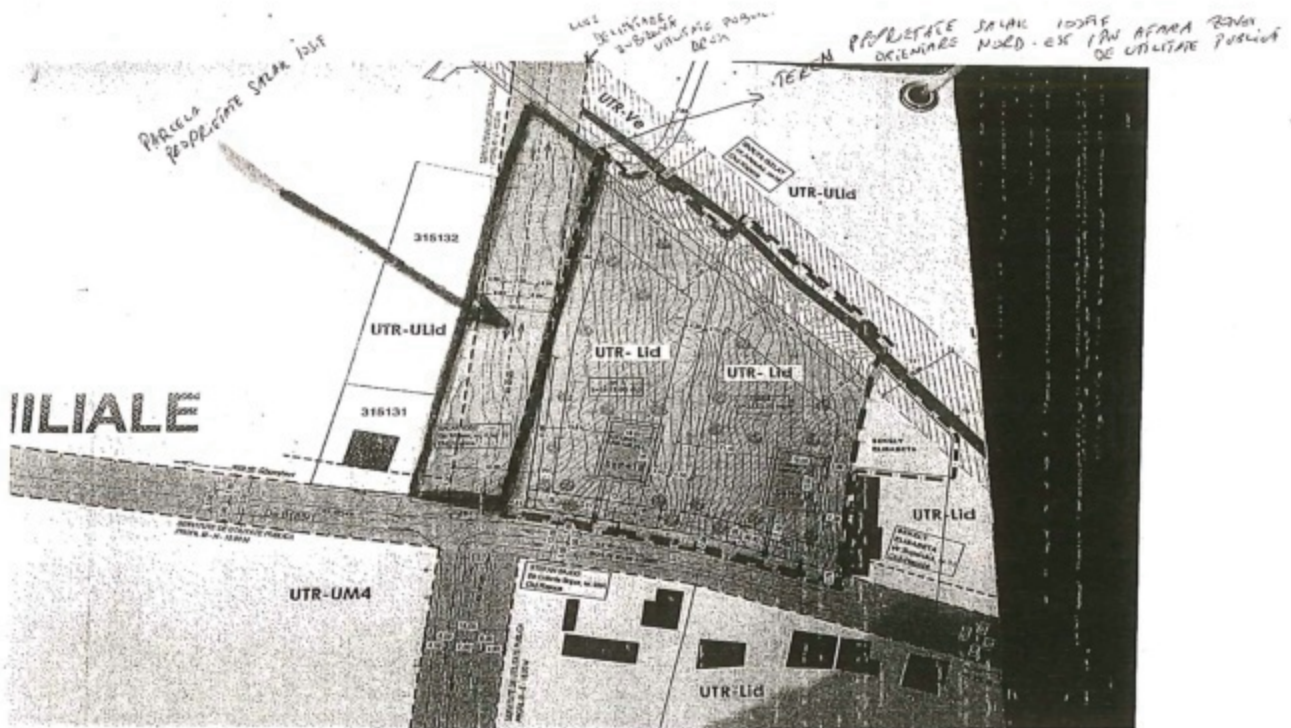
cauza (fapt ce este ilegal conform regulamentului de urbanism citat mai sus) si sa se opreasca cu studierea prin PUZ la Servitutea Publica "Drumul Soporului" ce ar urma candva, in viitor, sa se construiasca, in partea vestica, tot ar trebui sa obtina si acordul subsemnatului, iar portiunea de teren orientare nord est din lateralul "Drumului Soporului" a subsemnatului tot ar trebui inclusa in teritoriul studiat prin proiectul de PUZ, in partea vestica a sa, fapt ce nu s-a intamplat.

De altfel, ne este foarte greu sa intelegem cum a putut Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism sa puna pe ordinea de zi si sa avizeze (la pozitia 19 din sesiinta din data de 14.03.2017 proiectul PUZ-ului petentului Boca Claudiu Calin, in conditiile in care, in mod evident, documentatia depusa nu respecta Certificatul de Urbanism nr. 1310 din 23.03.2016, unde se prevede de asemenea ca zona minima studiata este "Unitatea Teritoriala de Referinta", ori in acest caz nu putem vorbi de respectarea acestei cerinte, petentul Boca Claudiu Calin "desenand" practic o noua UTR, nedelimitata nici macar de "obstacole naturale si/sau functionale" si total diferita de UTR-ul aprobat prin harta oficiala a PUG-ului si care cuprinde mult mai multe proprietati chiar decat cele studiate prin proiectul de PUZ la care facem referire.

Cluj Napoca
05.06.2017

SALAK Iosif-CSABA
prin av. Mihnea Remus IUORAS





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 sesizarea d-lui. Salak Iosif cu domiciliul în aleea 45543/01.02.2017, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

cu nr.

Ref. la aliniatul nr. 1:

Zona de studiu pentru PUZ a fost stabilita prin avizul de oportunitate cu nr. 705 din 19.07.2016. (parcele cu nr. cad. 292382 - S = 2981.00 mp si nr. cad. 292381 - S = 3000.00 mp). Limitele de studiu a PUZ-ului sunt clar delimitate de: limita UTR-ului in partea nordica, sudica si estica si de Servitutea de Utilitate Publica prevazuta in PUG Cluj-Napoca in partea vestica.

In plansa de "Reglementari Urbanistice" sunt figurate clar limitele de studiu si vecinatatile. Pozitia drumului public (Servitutea de Utilitate Publica) a fost stabilita prin PUG si preluata ca atare in documentatia de PUZ.

Zona studiata in PUZ nu intersecteaza proprietatea invecinata, aceasta fiind traversata doar de Servitutea propusa in PUG CLuj-Napoca.

Ref. la aliniatul nr. 2:

Avizul de oportunitate a fost emis pe baza Certificatului de Urbanism cu nr. 1310 din 23.03.2016. UTR-ul studiat in PUZ are ca limita Servitutea de Utilitate Publica. Proprietatea invecinata nu face parte din UTR-ul studiat.

Ref. la aliniatul nr. 3:

Zona studiata si reglementata in PUZ **nu intra pe terenul invecinat** si nu este necesar un acord al proprietarului acestuia pentru avizarea PUZ-ului. Terenul din vecinatate (al reclamantului) este grevat doar de Servitutea de Utilitate Publica prevazuta in PUG Cluj-Napoca si se afla la limita a doua UTR-uri. Reclamantul are posibilitatea initierii unui nou PUZ in cadrul UTR-ului invecinat cu care are limite similare cu prezentul UTR aflat deja in studiu avansat si pentru care s-a primit avizul de oportunitate cu nr. 705 din 19.07.2016. Avizul de oportunitate obtinut nu prevede includerea in studiu a parcelei reclamantului.

Valorificarea terenului grevat de servitute se poate realiza prin exproprierea suprafetei aferente de catre Primaria municipiului Cluj-Napoca.

Data: 07.03.2017

Semnatura:



Ca răspuns la sesizarea d-lui. Salak Iosif cu domiciliul în aleea _____ prin avocat Mihnea Remus Iuoraș, cu nr. 265919/07.06.2017, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

Avizul de oportunitate a fost emis pe baza Certificatului de Urbanism cu nr. 1310 din 23.03.2016. Certificatul de urbanism la care se face referire in notificare este expirat si nu a fost folosit pentru obtinerea Avizului de Oportunitate.

UTR-ul studiat in PUZ are ca limita Servitutea de Utilitate Publica prevazuta in PUG Cluj-Napoca.

Terenurile care se reglementează prin PUZ, sunt parcele cu nr. cad. 292392 și 292381, prevăzute și în Avizul de Oportunitate.

Terenul d-lui Salak Iosif nu se reglementează prin PUZ, și ca atare nu este nevoie de acordul dansului pentru operațiunile propuse..

Plansele aferente documentație PUZ, depuse la Primăria Cluj-Napoca, prezintă situația exactă a Servitudii de Utilitate Publică așa cum a fost preluată din PUG. Pe acestea se observă că proprietatea d-lui Salak Iosif, este grevată în proporție de 90 % de Servitutea de Utilitate Publică prevăzută în PUG Cluj_Napoca.

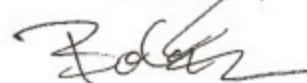
Decizia Primăriei cu privire la terenul care se reglementează, este corectă, servitutea de utilitate publică fiind la limita zonei reglementate prin PUZ, în partea vestică, pe 70% din lungimea terenului.

Servitutea este o limită de delimitare a teritoriului reglementat.

Valorificarea terenului grevat de servitute se poate realiza prin exproprierea suprafeței aferente de către Primăria municipiului Cluj-Napoca.

Data: 29.06.2017

Semnatura:



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 notificările cu nr. 425648/433/16.11.2015, 47804/433/02.02.2017, 270750/433/09.06.2017, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresele cu nr. 116021/07.03.2017 și 305870/29.06.2017, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinului de parcelă prin adresele cu nr. : 117146/433/08.03.2017 și 307247/433/30.06.2017.

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

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan