

1-38 pag.

49/4.05.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 466447/1/21.04.2022 conex cu nr. 374248/1 din 10.03.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 466508/433/21.04.2022 conex cu nr. 374293 din 10.03.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică, beneficiari: Luca Alexandru, Rotund Codruț-Marcel, Rotund Aurelian-Ioan, Luca Emilia, Luca Dumitru-Laurențiu, Muntean Claudia-Emilia, Crișan Daniel-Vasile, Crișan Laura-Patricia, Copaciu Radu, Copaciu Emilia, Toth-Wessely Margareta, Fabian Laszlo-Janos, Csep Ildiko, Fabian Janos-Csaba, Fabian Annamaria, Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Suciu Bogdan-Rareș, Suciu Mihaela, Lazar Cristian-Andrei, Lazar Andra-Romina și Luca Viorel;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 563 din 25.06.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 149 din 20.09.2021 și nr. 40 din 8.03.2022, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică, beneficiari: Luca Alexandru, Rotund Codruț-Marcel, Rotund Aurelian-Ioan, Luca Emilia, Luca Dumitru-Laurențiu, Muntean Claudia-Emilia, Crișan Daniel-Vasile, Crișan Laura-Patricia, Copaciu Radu, Copaciu Emilia, Toth-Wessely Margareta, Fabian Laszlo-Janos, Csep Ildiko, Fabian Janos-Csaba, Fabian Annamaria, Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Suciu Bogdan-Rareș, Suciu Mihaela, Lazar Cristian-Andrei, Lazar Andra-Romina și Luca Viorel, pe parcelele cu nr. cad. 312349, nr. cad. 312350, nr. cad. 341813, nr. cad. 313497, nr. cad. 313496, nr. cad. 310067, nr. cad. 310076, nr. cad. 310077, nr. cad. 309097, nr. cad. 309003, nr. cad. 305632, nr. cad. 308331, nr. cad. 308330 nr. cad. 307128 și nr. cad. 309002.

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de aproximativ 2.3 ha, respectiv parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime (34 de parcele), a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public (o parcelă) și a unei subzone verzi cu acces public nelimitat (două parcele).

Documentația reglementează:

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

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora, locuințe semicolective (familiale - cu două unități locative, unități alipite sau suprapuse) și anexele acestora. Pe parcele cu suprafața mai mare de 700 mp se permite amplasarea a două locuințe individuale în regim de construire izolat;

-*regim de construire*: izolat sau cuplat;

-retragerea față de aliniament: retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3 m, cel mult 5 m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3m față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină);

-retragerea față de limitele laterale: clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-retragere față de limita posterioară: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție făcând parcelele de colț care vor fi retrase cu minim 3 m față de toate laturile;

-amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;

-înălțimea maximă admisă: 3 niveluri supraterane. Hcornișă = max. 8m, H = max. 12m. 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;

-indicii urbanistici: P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 0.9;

-circulații, accese: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și unul pietonal, pentru fiecare unitate locativă propusă pe parcelă.

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Borhanciului.

U.T.R. S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

-funcțiunea predominantă: instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult);

-regim de construire: izolat;

-retragerea față de aliniament: retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3 m, cel mult 5 m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3 m față de ambele aliniamente;

-retragerea față de limitele laterale și posterioare: minim 3 m față de limitele laterale și minim 6 m față de limitele posterioare excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3 m față de toate limitele;

-înălțimea maximă admisă: (S)+P+2E+R; Hmax. = 16 m, se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă;

-indicii urbanistici: P.O.T. maxim și C.U.T. maxim vor fi cei reglementați prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. max. = 60% C.U.T. max. = 2.2;

-circulații, accese: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.;

-echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente pe str. Borhanciului.

U.T.R. S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule,

componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: (D)+P+E; Hcornișă = max. 9 m;

-retragerea minimă față de aliniament: 3 m;

-retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de limitele laterale de proprietate și 6 m față de cea posterioară;

-indici urbanistici: P.O.T. max.= 5%, C.U.T. max= 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Reglementări cu privire la organizarea circulațiilor:

- pentru strada A se propune profilul III.H – 12 m;
- pentru strada B se propune profilul de 6 m;
- pentru strada C se propune profilul IV.2 – 9 m;
- pentru strada D se propune profilul de 9 m.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la profil tip III B 18m va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru străzile propuse prin PUZ, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, anterior recepției oricărei construcții. (cf. *Planșei A.06- Proprietatea asupra terenului*)

Alveola pentru transport în comun propusă la str. Borhanciului, va fi realizată anterior recepției construcțiilor propuse pe parcelele situate pe frontul nordic al str. Borhanciului, între str. A și str. C.

Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi cedate cu titlu gratuit (conform planșei *A.06 Proprietatea asupra terenului*) anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile propuse prin P.U.Z. vor avea acces public nelimitat. La faza D.T.A.C. pentru drumuri va fi prezentat planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de nord a zonei reglementate va fi amenajat anterior recepției imobilelor de pe strada C.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de est a zonei reglementate va fi amenajat anterior recepției imobilelor de pe strada D.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagulului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, servicii de proximitate/dotări pentru cartier) va fi făcut ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, însă nu mai târziu de 31 decembrie 2026.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa *A.04 – Reglementări Urbanistice - Zonificare* se constituie în Anexa 2, *A.06 Proprietatea asupra terenului* se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art.2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu.....voturi)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu*** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, două subzone verzi reglementate în **S_Va** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, o subzona destinată serviciilor publice reglementată în **S_Is** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafața de 23717mp, respectiv parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime (34 de parcele), a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public (o parca) și a unei subzone verzi cu acces public nelimitat (două parcele).

Amplasamentul este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în sudul-estul cartierului Gheorgheni, la est față de colonia Becas și față de cartierul Buna Ziua. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 23717mp, are o formă relativ regulată și este accesibil din strada Borhanciului. Zona studiată se învecinează la sud cu strada Borhanciului reglementată conform PUG la un profil stradal cu ampriza de 18m lățime, la nord și vest cu proprietăți private iar la est cu o stradă perpendiculară pe str. Borhanciului.

În prezent zona studiată este liberă de construcții și neamenajată.

Întocmit,
Arh. Sorin Scripcariu
Arh. Răzvan Coca



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Regim de construire: izolat si cuplat

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la PUG aprobat cu HCL 493/22/12/14 regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea

locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la PUG aprobat cu HCL 493/22/12/14 , prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea

locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de

capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare de 14m, excepție facând parcelele aflate la drumul infundat cu ampriza de 6m (strada B), aceste parcele se vor reglementa conform plansei A04, 'Reglementari urbanistice zonificare'
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (d) pe parcele cu suprafețe mai mari de 700mp se permite amplasarea a doua locuinte construite în regim izolat

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și maxim 5m față de aliniamentul propus prin PUZ, se recomandă alinierea clădirilor la 5m de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente, implicit față de toate limitele de proprietate.

Garajele sau corpurile de clădire care contin garaje se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fascia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m cu excepția parcelelor de colț și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădina)

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

Pentru toate parcelele propuse prin P.U.Z.:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție facând parcelele de colț care se vor retrage minim 3m față de toate limitele de proprietate.

(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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru fiecare unitate locativa propusa pe parcela. Acolo unde este posibil se recomanda alipirea acceselor auto de pe parcelele alaturate astfel creand cat mai multe locuri de parcare pentru vizitatori pe strazile propuse prin PUZ. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3.5 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (izolate sau cuplate), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

Doua locuri de parcare

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 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. 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 cornișă 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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona urbana.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Echiparea tehnico-edilitara este complete pe strada Borhanciului.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. Maxim = 0.9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)

B. REGULAMENT PENTRU S_Is – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni administrative, funcțiuni de cultura, funcțiuni invatamant sau cercetare, funcțiuni de sănătate și asistența socială, funcțiuni de cult), servicii recreative, funcțiuni ce includ servicii îngrijire a varstnicilor, funcțiuni ce include activități economice de tip terțiar: administrative-birouri cu acces public, funcțiuni de cult

Regim de construire izolat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu

minimum 8 (3)m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

(c) activități comerciale cu maximum 50% din ADC a clădirii destinata instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dezvoltarea pe parcela de teren încadrată în S_Is se va face conform plansei "04.Reglementări urbanistice", terenul reglementat în această subzona se va constitui într-o singură parcelă. Parcela în cauză este delimitată de str.A cu profil de 12m la vest, strada B infundată la nord, și proprietăți reglementate prin PUZ încadrate în UTR Liu* la sud și est.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m, maxim 5m de la aliniamentul propus prin PUZ, se recomandă alinierea clădirilor la 5m de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente propuse, implicit față de toate limitele de proprietate.

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

Pentru toate situațiile:

(a) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

(b) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage 3m față de toate laturile.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Din strada Borhanciului și din circulațiile propuse.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se



recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor:

(a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

(S)+P+2E+ER

(semnificațiile prescurtărilor: S– subsol, D– demisol, E- etaj P– parter, R– nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente pe strada Borhanciului.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Spre spațiul public împrejmuirea nu este obligatorie. Împrejmuirea este obligatorie doar spre parcelele destinate locuirii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

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 parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2

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 parcelă, în înțeles urbanistic.

C. REGULAMENT PENTRU S_Va – Subzona verde- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiune predominantă spații verzi:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (g) terenuri de sport

Regim de construire: izolat

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv terenul reglementat prin P.U.Z., să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele încadrate în S_Va se vor reglementa conform plansei A04, 'Reglementări urbanistice zonificare'

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cel puțin 3m față de aliniamentul propus

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

Clădirile se vor retrage cel puțin 3m față de limitele laterale de proprietate și minim 6m față de limita posterioară de proprietate



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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme

rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG aprobat cu HCL 493/22/12/14.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9m și respectiv (D)+P+E. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG aprobat cu HCL 493/22/12/14.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de

specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Răzvan Coca

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 12 PAGINI

Pagina 12 din 12

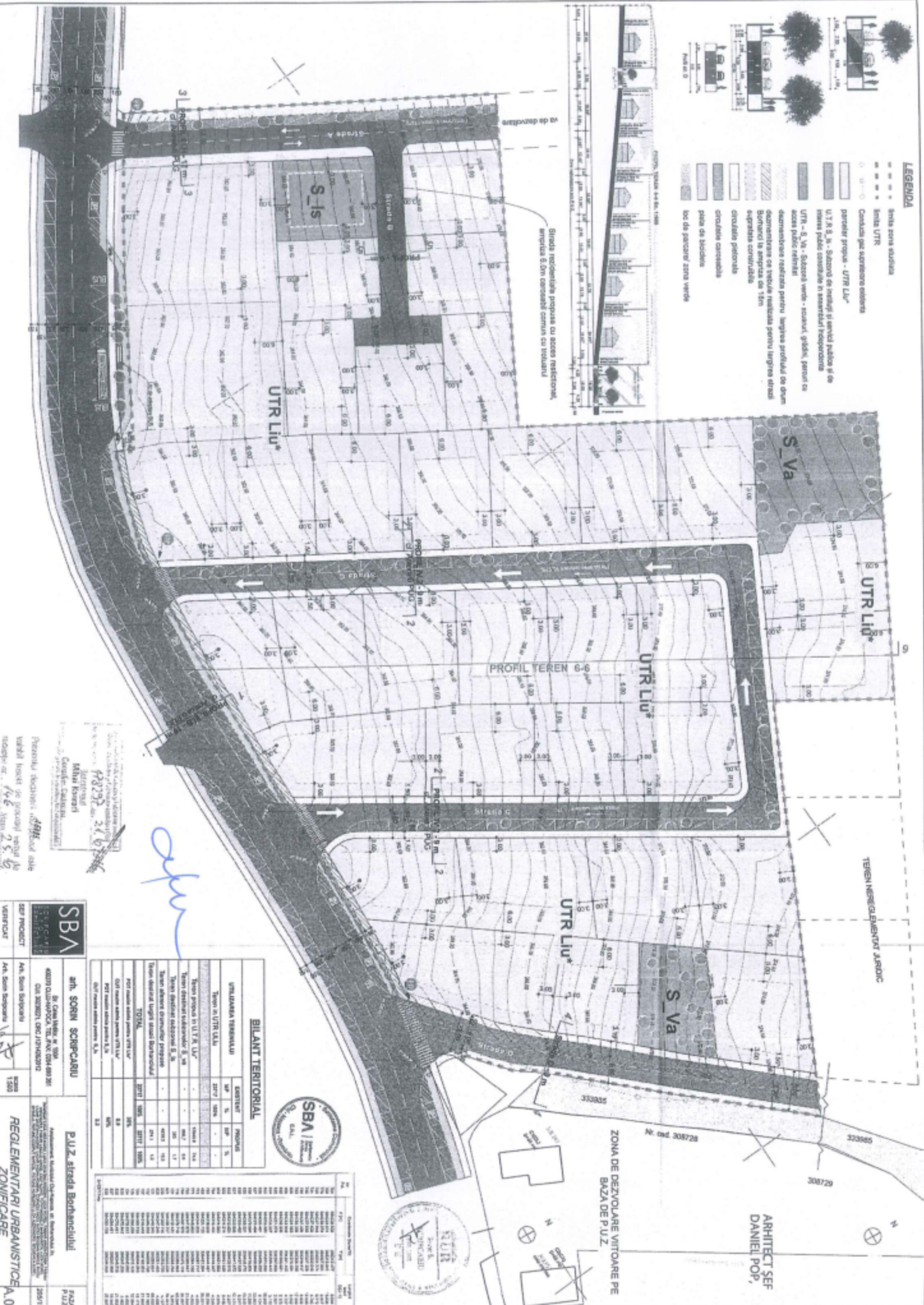


[Handwritten signature]

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

LEGENDA

- limita zona studiată
- limita UTR
- ○ ○ ○ ○ Conturul pe suprafața existentă
- ○ ○ ○ ○ Conturul pe suprafața proiectată - UTR LiU*
- U.T.A. S. - Șatră de Industrie și Servicii Publice și de Intenșitate Publică în Estuarul Tâmbăceni
- UTR - S. Va - Șatră de Vămi - scuar, gârlă, pârâu și acces public existent
- demarcare realizată pentru limita profundă de drum
- demarcare cu vedere realizată pentru limita etraj
- demarcare la suprafața de teren
- suprafața construită
- circulația pietonală
- circulația auto
- plată de bicicletă
- loc de parcare zona verde



Prezentul document reprezintă o copie fidelă a planului de urbanism aprobat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în data de 25.05.2017.

ASR
Arhitect Șef
Daniel Pop

SBA
Societatea Națională de Proiectare și Consultanță

an. SOFIN SCORȚĂRIU

640370 CLUJ-NAPOCA, TEL. FAX: 0364-480-301
CUI: 30290701 CIPC: J41/2012/015

VERIFICAT: An. Sozin Sozin
DESIGNAT: An. Traian Cioba

P.U.Z. Șatră de Bohemieni

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE A.04

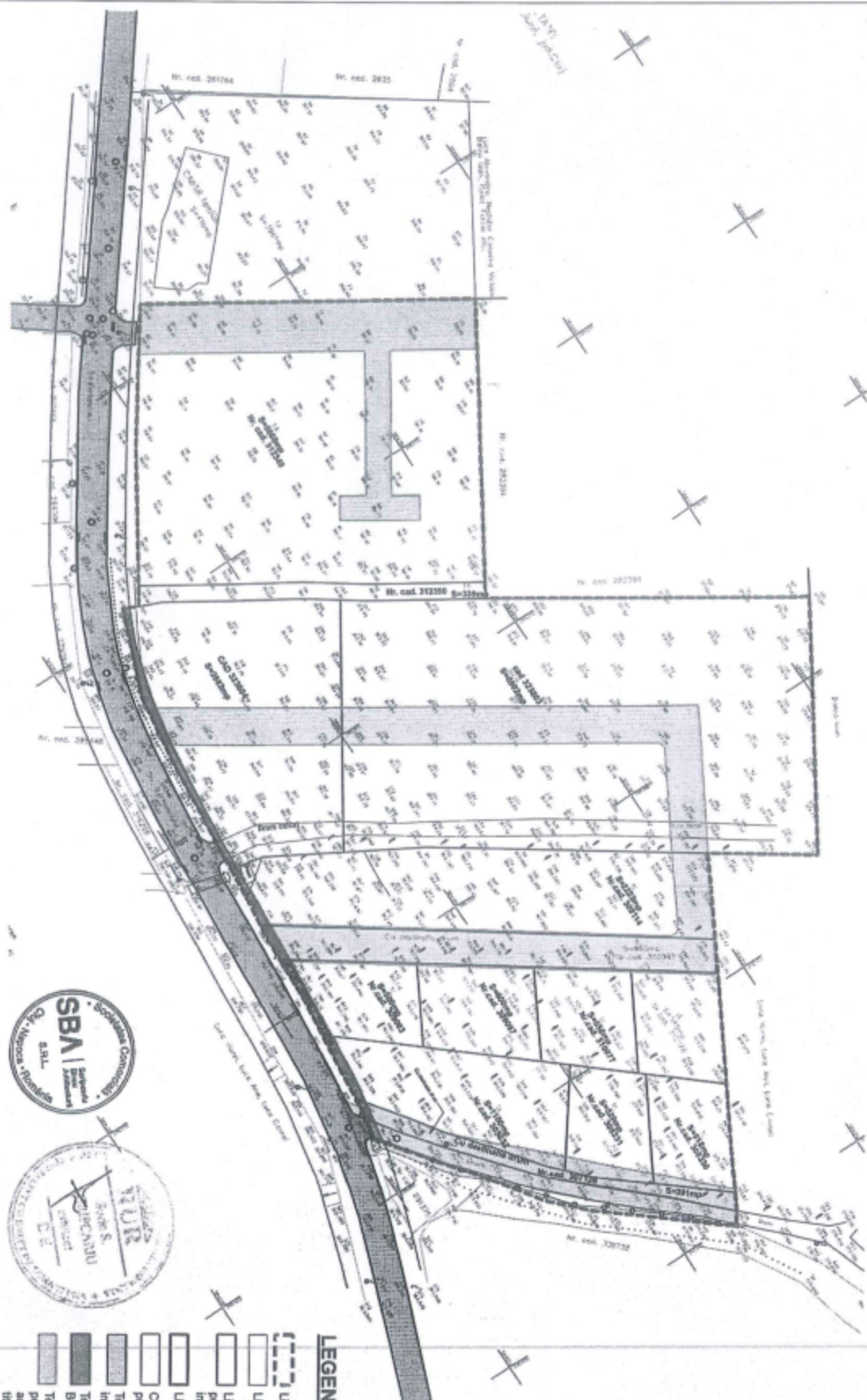
PLAN P.U.Z.

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENURILOR	EXISTENT	PROIECT
Teren in UTR (LUL)	2277	1076
Teren in UTR LiU*	2277	1076
Teren de servicii (de servicii S. Va)	144	144
Teren rezidențial (de servicii S. Va)	308	17
Teren de servicii (de servicii S. Va)	492	17
Teren de servicii (de servicii S. Va)	291	17
Teren de servicii (de servicii S. Va)	291	17
TOTAL	2277	1076



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

LEGENDA

- Limita teren reglementat prin PUZ
- Limita CP existente
- Limita terenuri afiliate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice incluse in zona reglementata
- Limita str. Borhancului
- Coriur/largime amputa str. Borhancului profil 18m
- Terenuri afiliate in proprietate publica de interes local (str. Borhancului)
- Teren destinat largirii amputei str. Borhancului la profil 18m. Cadot dom. Public
- Teren ce se intentioneaza a fi trecut in proprietate publica a unitatilor administrative-teritoriale si atribuirea titlului de drum in cartea funciara



SBA SOCIETATE COMERCIALA DE ARHITECTURA S.R.L. Str. Gala Maftei nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0364 560.261 CUI: 3029621, ONC: J1714292012		arh. SORIN SCRIPCARIU	
		Arh. Sorin Scripcariu Arh. Sorin Scripcariu Arh. Razvan Coca	
SEF PROIECT VERIFICAT DESEBAT		Arh. Sorin Scripcariu Arh. Sorin Scripcariu Arh. Razvan Coca	
ELBORARE P.U.Z. SI OPERATIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE SI DEZALIPIRE		FAZA PUZ	
Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor		A.06	

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 466447/1/21.04.2022
conex cu nr. 374248/1/10.03.2022

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică

Prin cererea nr. 399829/433/2021 Luca Alexandru, Rotund Codruț-Marcel, Rotund Aurelian-Ioan, Luca Emilia, Luca Dumitru-Laurențiu, Muntean Claudia-Emilia, Crișan Daniel-Vasile, Crișan Laura-Patricia, Copaciu Radu, Copaciu Emilia, Toth-Wessely Margareta, Fabian Laszlo-Janos, Csep Ildiko, Fabian Janos-Csaba, Fabian Annamaria, Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Suciu Bogdan-Rareș, Suciu Mihaela, Lazar Cristian-Andrei, Lazar Andra-Romina și Luca Viorel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aproximativ 2.3 ha este situat pe frontul nordic al străzii Borhanciului, delimitat la sud de str. Borhanciului, la nord, est și vest limite cadastrale. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, energie electrică și telefonie. Accesul la amplasament se realizează din circulația publică – strada Borhanciului.

Conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul fiind încadrat în U.T.R. ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de aproximativ 2.3 ha, respectiv parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime (34 de parcele), a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public (1 parcelă) și a unei subzone verzi cu acces public nelimitat (2 parcele).

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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).

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică.

PRIMAR,
EMIL BOC



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 466508/433/21.04.2022

conex cu nr. 374293 din 10.03.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 466447/1/21.04.2022 conex cu nr. 374248/1 din 10.02.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 399829/433/2021 Luca Alexandru, Rotund Codruț-Marcel, Rotund Aurelian-Ioan, Luca Emilia, Luca Dumitru-Laurențiu, Muntean Claudia-Emilia, Crișan Daniel-Vasile, Crișan Laura-Patricia, Copaciu Radu, Copaciu Emilia, Toth-Wessely Margareta, Fabian Laszlo-Janos, Csep Ildiko, Fabian Janos-Csaba, Fabian Annamaria, Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Suciu Bogdan-Rareș, Suciu Mihaela, Lazar Cristian-Andrei, Lazar Andra-Romina și Luca Viorel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. la comanda proprietarilor, pentru o suprafață de teren de aproximativ 2.3 ha aflată în proprietate privată. Teritoriul reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 312349, nr. cad. 312350, nr. cad. 341813, nr. cad. 313497, nr. cad. 313496, nr. cad. 310067, nr. cad. 310076, nr. cad. 310077, nr. cad. 309097, nr. cad. 309003, nr. cad. 305632, nr. cad. 308331, nr. cad. 308330, nr. cad. 307128 și nr. cad. 309002.

Amplasamentul studiat este situat în partea de sud a Municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci. Fiind încadrat conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 în U.T.R. ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, zona pentru care autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 563 din 25.06.2019 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de aproximativ 2.3 ha, respectiv parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime (34 de parcele), a unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public (1 parcelă) și a unei subzone verzi cu acces public nelimitat (2 parcele).

Documentația reglementează:

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

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și anexele acestora, locuințe semicolective (familiale - cu două unități locative, unități alipite sau suprapuse) și anexele acestora. Pe parcele cu suprafața mai mare de 700 mp se permite amplasarea a două locuințe individuale în regim de construire izolat;

-regim de construire: izolat sau cuplat;

-retragerea față de aliniament: retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3 m, cel mult 5 m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3m față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină);

-retragerea față de limitele laterale: clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-retragere față de limita posterioară: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție făcând parcelele de colț care vor fi retrase cu minim 3 m față de toate laturile;

-amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
 - Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;
- înălțimea maximă admisă*: 3 niveluri supraterane. Hcornișă = max. 8m, H = max. 12m. 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;
- indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 0.9;
- circulații, accese*: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și unul pietonal, pentru fiecare unitate locativă propusă pe parcelă.
- echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Borhanciului.

U.T.R. S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

-*funcțiunea predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult);

-*regim de construire*: izolat;

-*retragerea față de aliniament*: retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3 m, cel mult 5 m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5 m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3 m față de ambele aliniamente;

-*retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 3 m față de limitele laterale și minim 6 m față de limitele posterioare excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3 m față de toate limitele;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E+R; Hmax. = 16 m, se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă;

-*indicii urbanistici*: P.O.T. maxim și C.U.T. maxim vor fi cei reglementați prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. max. = 60% C.U.T. max. = 2.2;

-*circulații, accese*: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.;

-*echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente pe str. Borhanciului.

U.T.R. S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: (D)+P+E; Hcornișă = max. 9 m;

-*retragerea minimă față de aliniament*: 3 m;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu minim 3 m față de limitele laterale de proprietate și 6 m față de cea posterioară;

-*indici urbanistici*: P.O.T. max.= 5%, C.U.T. max= 0.1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Reglementări cu privire la organizarea circulațiilor:

- pentru strada A se propune profilul III.H – 12 m;
- pentru strada B se propune profilul de 6 m;
- pentru strada C se propune profilul IV.2 – 9 m;
- pentru strada D se propune profilul de 9 m.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la profil tip III B 18m va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru străzile propuse prin P.U.Z., adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, anterior recepției oricărei construcții. (cf. *Planșei A.06- Proprietatea asupra terenului*)

Alveola pentru transport în comun propusă la str. Borhanciului va fi realizată anterior recepției construcțiilor propuse pe parcelele situate pe frontul nordic al str. Borhanciului, între str. A și str. C. Alveola este propusă pe terenul Municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 338083, nr. Cad. 338083.

Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi cedate cu titlu gratuit (conform planșei *A.06 Proprietatea asupra terenului*) anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile propuse prin P.U.Z. vor avea acces public nelimitat. La faza D.T.A.C. pentru drumuri va fi prezentat planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de nord a zonei reglementate va fi amenajat anterior recepției imobilelor de pe strada C.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de est a zonei reglementate va fi amenajat anterior recepției imobilelor de pe strada D.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, servicii de proximitate/dotări pentru cartier) va fi făcut ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipialitate, însă nu mai târziu de 31 decembrie 2026.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 149 din 20.09.2021 și Aviz nr. 40 din 8.03.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism. Documentația supusă aprobării respectă condițiile din Avizul Serviciului Siguranța circulației cu nr. 237513/446/2018 și nr. 324650/446/2020.

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. 4019 din 19.09.2018, a cărui valabilitate s-a prelungit conform Legii nr. 55/2020, 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 căroră 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.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toate părțile direct afectate, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 10.03.2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică, a fost supus consultării publice din 10.03.2022 până în 24.03.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

consilier juridic Luiza Gogoșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

21.04.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro


Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **FABIAN JANOS-CSABA**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.375464/2019, 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. 149 AVIZ din 20.09.2021

pentru: **P.U.Z de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică**

generat de imobilele cu nr. cad. 312349, nr. cad. 312350, nr. cad. 341813, nr. cad. 313497, nr. cad. 313496, nr. cad. 310067, nr. cad. 310076, nr. cad. 310077, nr. cad. 309097, nr. cad. 309003, nr. cad. 305632, nr. cad. 308331, nr. cad. 308330 nr. cad. 307128 și nr. cad. 309002

Inițiatori: Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Copaciu Emilia, Copaciu Radu, Crișan Daniel Vasile, Crișan Laura-Patricia, Csep Ildiko, Fabian Anna Maria, Fabian Janos-Csaba, Fabian Laszlo Janos, Lazar Andra-Romina, Lazar Cristian-Andrei, Luca Alexandru, Luca Dumitru-Laurențiu, Luca Emilia, Luca Viorel, Muntean Claudia Emilia, Rotund Aurelian-Ioan, Rotund Codruț-Marcel, Suci Bogdan-Rareș, Suci Mihaela și Toth-Wessely Margareta;
Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 2.3 ha situat pe frontul nordic al străzii Borhanciului, delimitat *la sud* de Str. Borhanciului, *la nord, est și vest* limite cadastrale.

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

- **UTR Uliu** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parțelar de tip urban;
- **funcțiune predominantă:** Locuințe individuale (unifamiliale) de diverse tipuri cu o structură urbană coerentă;
- **regim de construire:** izolat, cuplat, înșiruit.
- **înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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 (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 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.
- **indici urbanistici :** POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9
- **retragere față de aliniament:** Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.
- **retragere față de limitele laterale și posterioară:** (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate; (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m; (c) 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, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate; (d) 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 2,8 m; (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;
- **circulații, accese:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- **staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp; (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp. Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau

semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
- două locuri de parcare. Alte activități: - conform Anexei 2

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

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de ~2.3 ha, respectiv parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime (34 de parcele), a unei subzone de instituii și servicii publice și de interes public (o parcella) și a unei subzone verzi cu acces public nelimitat (doua parcele).

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

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora, locuințe semicolective (familiale - cu două unități locative, unități alipite sau suprapuse) și anexele acestora; Pe parcele cu suprafața mai mare de 700mp se permite amplasarea a două locuințe individuale în regim de construire izolat.

-*regim de construire*: izolat sau cuplat;

-*retragerea față de aliniament*: Retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3m, cel mult 5m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3m față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcella în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină);

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

-*retragere față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3 m față de toate laturile;

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcellă* - distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei; Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

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

-*înălțimea maximă admisă*: 3 niveluri supraterane. Hcornișă = max. 8m, H = max. 12m. 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

-*indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0,9;

-*circulații, accese*: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse. Pe o parcella se pot prevedea un singur acces auto și unul pietonal, pentru fiecare unitate locativă propusă pe parcella.

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Borhanciului.

U.T.R S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

-*funcțiunea predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult)

-*regim de construire*: izolat;

-*retragerea față de aliniament*: Retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3m, cel mult 5m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3m față de ambele aliniamente.

-*retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 3 m față de limitele laterale și minim 6 m față de limitele posterioare excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3 m față de toate limitele;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E+R; H. max = 16 m, se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă;

-*indicii urbanistici*: POT maxim și CUT maxim vor fi cei reglementați prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 60% CUT max = 2,2

-*circulații, accese*: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din RLU PUG

-*echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente pe str. Borhanciului

UTR – S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: (D)+P+E; Hcornișă = max. 9 m;

-*retragerea minimă față de aliniament*: 3 m;

- retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile de vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale de proprietate și 6 m față de cea posterioară;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

Reglementări cu privire la organizarea circulațiilor:

- pentru strada A se propune profilul III H – 12 m;
- pentru strada B se propune profilul de 6 m;
- pentru strada C se propune profilul IV.2 – 9 m;
- pentru strada D se propune profilul de 9 m.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2019 și a verificării completărilor depuse în ședința operativă a comisiei, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară regularizării str. Borhanciului la profil tip III B – 18 m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru drumurile propuse prin P.U.Z.

Alveola pentru transport în comun propusă la str. Borhanciului se va realiza anterior recepției construcțiilor propuse pe parcelele situate pe frontul nordic al str. Borhanciului, între str. A și str. C.

Strazile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile propuse prin PUZ se vor ceda cu titlu gratuit (conform planșei A06 Proprietatea asupra terenului) anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de nord a zonei reglementate se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada C.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de est a zonei reglementate se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada D.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a carei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, servicii de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, însă nu mai târziu de 31 decembrie 2026.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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 4019 din 19.09.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Odata cu emiterea prezentului aviz, avizul Arhitectului șef nr. 1113 din 14.11.2019 și nr. 47 din 21.04.2021 își încetează valabilitatea.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan



Red. 3 ex., arh. Adina Moldan



Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 40 din 08.03.2022

pentru *Completare Aviz Arhitect Șef nr. 149 din 20.09.2021*

Prezentul completează Avizul Arhitectului Șef nr. 149 din 20.09.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului – latura nordică** în sensul:

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la profil tip III B 18m va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru străzile propuse prin PUZ, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, anterior recepției oricărei construcții.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Ca urmare a cererii adresate de FABIAN JANOȘ-CSABA, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 611667/43/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 163 din 24.06.2019

pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare – Str. Borhanciului – latura nordică generat de imobilele cu nr. Cad. 312349, nr. Cad. 312350, nr. Cad.323804, nr. Cad. 323803, nr. Cad. 313497, nr.cad. 313496, nr. Cad.310067, nr. Cad.310076, nr. Cad. 310077, nr. Cad. 309097, nr. Cad.309003, nr. Cad. 305632, nr. Cad. 308331, nr. Cad.308330, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat la sud de Str. Borhanciului, la nord – limite cadastrale, la est – limita UTR UM4/PUZ și UTR ULiu/PUZ și la vest – limita UTR – Liu. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat în suprafață de aprox. 1 ha și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

existent: U.T.R ULiu - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

propus: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu subzonă verde și subzonă de servicii de interes public;

- servituți de utilitate publică instituite prin PUG : str. Borhanciului, profil III B - 18m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de locuințe: P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9
- subzonă de servicii de interes public: P.O.T max.=60%, C.U.T max= 2.2
- subzonă verde: P.O.T max.=5%, C.U.T max= 0,1

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

- dotări de interes public pentru servicii, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto se vor realiza din strada Borhanciului
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- circulațiile propuse prin documentația P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse.

5. Capacitățile de transport admise

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G și normele tehnice specifice. Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str.Fagulului – str. Romul Ladea- str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea Autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate. (cf. prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 237513/446/2018)

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 4019 din 19.09.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform prevederilor regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ – GM – 010 – 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4019 din 19.09.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

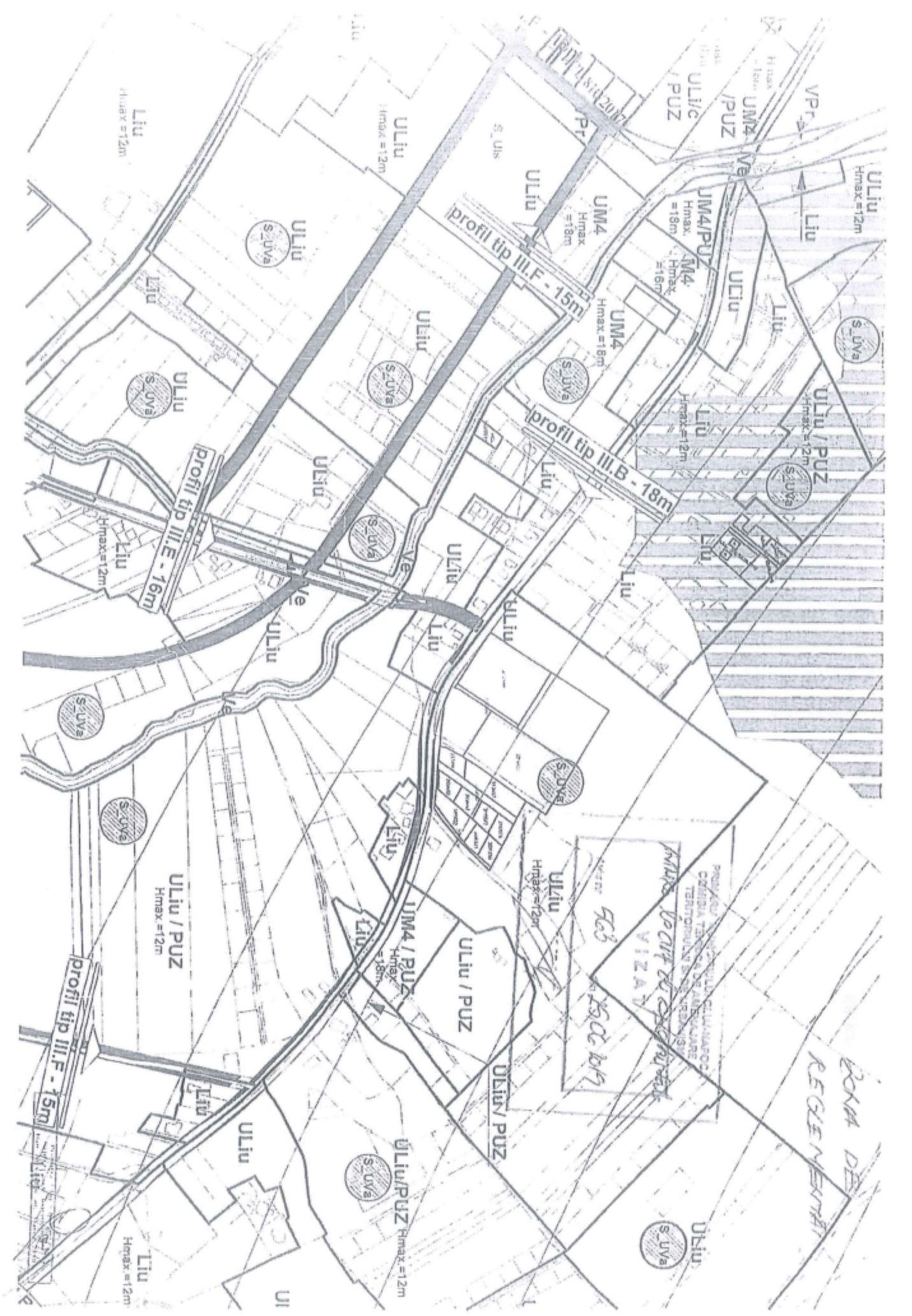
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3717364 din 26.06.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de



PROIECT DE AMPLASARE
 COPIA TEHNICĂ DE AMPLASARE
 TERITORIUL SĂRII REȘINĂRIȘ
 VIZAT
 15.06.1979

ROMA DE
 REGENEMENT

P.U.Z. de urbanizare – str. Borhanciului – latura nordică

Nr. 44974/23.01.2020

(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)
- **Inițiatori** : LUCA VIOREL, LAZĂR CRISTIAN-ANDREI, LAZĂR ANDRA-ROMINA, SUCIU BOGDAN-RAREȘ, SUCIU MIHAELA, LUCA ALEXANDRU, TOTH-WESSELY MARGARETA, BOLBOACĂ AUREL, BOLBOACĂ MARIA, FABIAN JANOS-CSABA, FABIAN ANNAMARIA, FABIAN LASZLO-JANOS, CSEP ILDIKO, COPACIU RADU, COPACIU EMILIA, CRIȘAN DANIEL-VASILE, CRIȘAN LAURA-PATRICIA, ROTUND CODRUȚ-MARCEL, ROTUND AURELIAN-IOAN
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 160752/21.03.2019

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. de urbanizare – str. Borhanciului – latura nordică

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

- **Certificat de urbanism nr. 4019/19.09.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 563/25.06.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 149/20.09.2021**

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. 375464/22.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.02.2017

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. 66701/07.02.2017) următoarele :

- Plan reglmentări
- Vedere satelit
- Aviz de oportunitate nr. 710/19.07.2016
- Anunț în ziarul Făclia din 08.02.2017
- Memoriu nontehnic
- Foto cu panourile amplasate pe teren

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în data de 30.08.2019

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 08.02.2017

Dezbateră lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 30.08.2019 - ora 10.

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 ordinea 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 30.08.2019 - ora 10.

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 :

- Selicean Claudiu Felix -
- Selicean Raul Bogdan -
- Balea Ion -
- Balea Marius Ion -
- Balea Sergiu Claudiu -
- Silaghi Viorica
- Rotar Felicia -
- Rotar Cosmin Marius
- Balea Cornelia -
- Hotiu Alexandru
- Cernișov Gabriela Dora -
- Luca Alexandru -
- Nechifor Cornelia Victoria -
- Roman Emilia -
- fam. Schneider -

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 și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în data de 30.08.2019 - ora 10.

La dezbaterea din 30.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

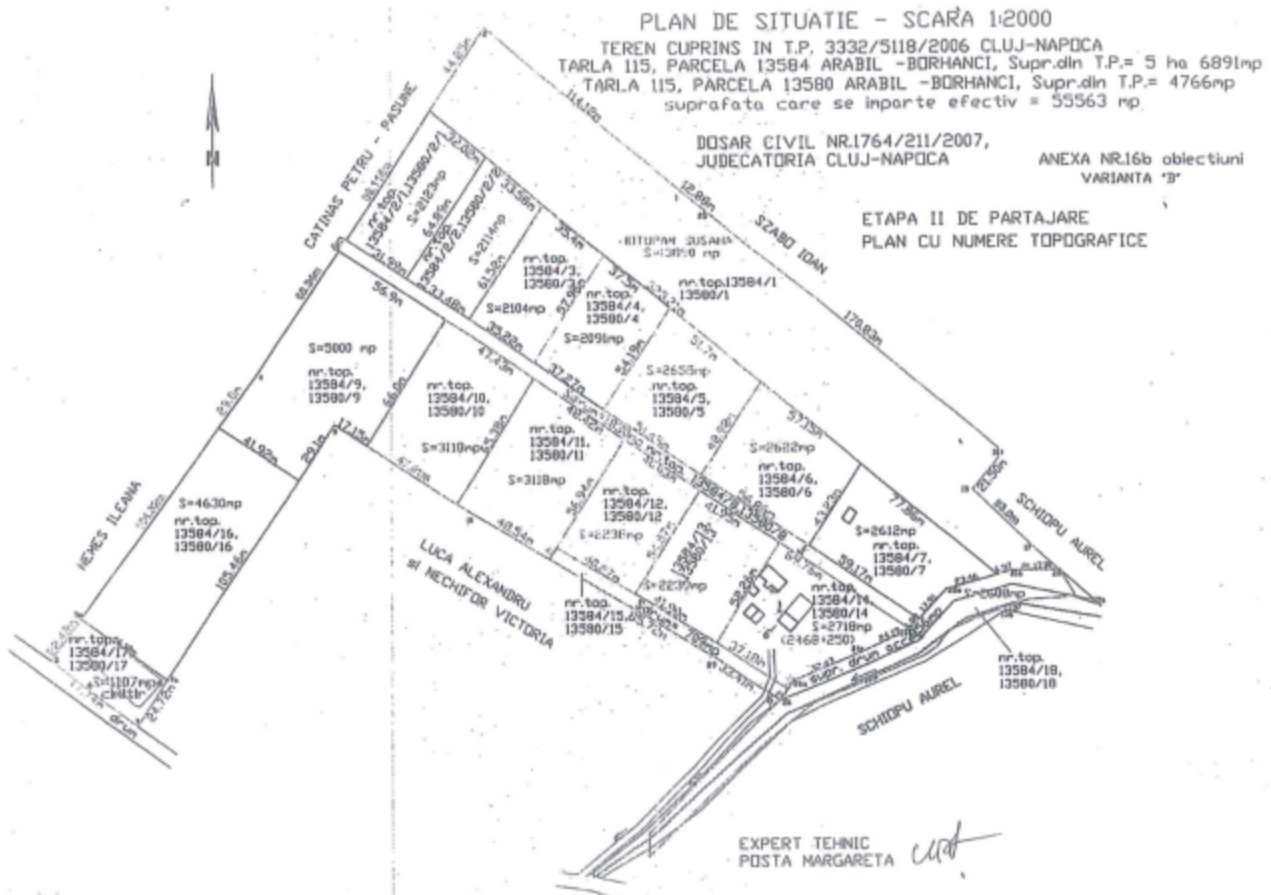
Prin adresa cu nr. 152690/28.03.2017, d-na. Balea Cornelia cu domiciliul în alea comunică următoarele obiecțiuni :

- Am Ouză de acord cu planul conceput propuner
urbanizăm PUZ, deoarece proiectul este deja pus
înscris în TP 3332/5118/2006
- atașez plan situație

Cu mulțumiri,

Data: 28.03.2017

Semnătură: 



Prin adresa cu nr. 152707/28.03.2017, d-na. Silaghi Viorica cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

- Nu sunt de acord - DRUM PRIVAT
- PLAN SITUATIE TP 3332/5118/2006

Cu mulțumiri,

Data: 27.03.2017

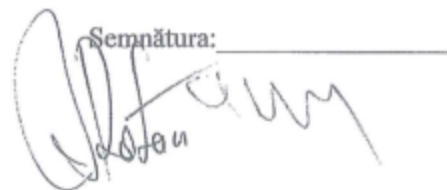
Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 152721/28.03.2017, Rotar Cosmin Marius și Rotar Felicia cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

- Nu suntem de acord cu planul conceput propunerea
urbanizatie P.U.Z, deoarece foloseste drumul nostru
privat inscris in TP 3332/5118/2006
- atasaz planul de situatie

Cu mulțumiri,

Data: 28.03.2017

Semnătura: 

Notă: --

Prin adresa cu nr. 156099/29.03.2017, d-na. Cernișov Gabriela Dora cu domiciliul în str.
, comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNTEM DE ACORD CU PLANUL CONCEPUT PROPUNIERE
URBANIZARE P.U.Z. DEOARECE FOLOSEȘTE DRUMUL NOSTRU
PRIVAT ÎNSCRIS ÎN T.P. 3332/5118/2006.
- ATASEZ PLANUL DE SITUATIE

Cu mulțumiri,

Data: 29.03.2017

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 329909/17.07.2017, d-na. Cernișov Gabriela Dora cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

SUBSEMNATA CERNIȘOV GABRIELA DORA DOMICILIATĂ
ÎN CLUJ

REFERITOR LA LUCRAREA P.U.Z. DIN STR.
BORHANCIULUI ÎNȚIATĂ DE LUCA VÎOREL... ETC.
PRIN PREZENTA MENȚIONEZ CĂ NU SUNT DE ACORD
CU FOLOSIREA DRUMULUI NOSTRU PRIVAT.

ATAȘEZ PLANUL DE SITUAȚIE CU TERENIUL
CUPRINS ÎN T.P. 3332/5118/2006 LOT 13 M
NR. TOPO 13584/18 ȘI 13580/18 - DRUM
ACCES ȘI VALE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2608 M²
UNDE SUNT MENȚIONAȚI PROPRIETARII.

CLUJ NAPOCA
17.07.2017

CERNIȘOV
DORA GABRIELA



Prin adresa cu nr. 329921/17.07.2017, d-na. Gligan Daiana Laura cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

SUBSEMNATA GLIGAN DAIANA LAURA
DOMICILIATĂ ÎN CLUJ :

REFERITOR LA LUCRAREA P.U.Z. DIN
STR. BORHANCIULUI ÎNȚIATĂ DE LUCA VÎOREL...
PRIN PREZENTA MENȚIONEZ CĂ NU SUNT
DE ACORD CU FOLOSIREA DRUMULUI NOSTRU
PRIVAT.

ATAȘEZ ÎN ACEASTĂ PRIVINȚĂ
- PLANUL DE SITUAȚIE ÎN T.P. 3332/5118/2006 LOT 13
NR. TOPO 13584/18 ȘI 13580/18 - DRUM DE
ACCES ȘI VALE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2608 M²
UNDE SUNT MENȚIONAȚI PROPRIETARII

Prin adresa cu nr. 329927/17.07.2017, d-na. Balea Cornelia cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Subsemnata Balea Cornelia din
Cluj Napoca

Referitor la lucrarea P.U.Z din "str.
Borcanului" inițiată de Luca Nicolae...
etc, prin prezenta menționez că nu suntem
de acord folosirea drumului nostru privat.
Atașez planul de situație a terenului
cuprins în T.P. 3332/5118/2006 - lot 13 Nr. topo
13584/18; 13500/18 drum acces și vol
2608 unde suntem toți proprietarii,

17.07.2017
C.M.

Prin adresa cu nr. 329937/17.07.2017, d-na. Silaghi Viorica cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

Subsemnata Silaghi Viorica domiciliata
în Cluj-Napoca,



referitor la lucrarea P.U.Z din
"Borhanului" inițiată de Luca Aurel... etc.
prin prezenta, menționez că nu suntem de
acord cu folosirea drumului nostru privat.
Atașez planul de situație a terenului
cuprins în T.P. 3332/5118/2006 - lot 13 Nr. topo
13584/18; 13580/18, drum acces și Sale 2608 m²
unde sunt menționați toți proprietarii.

17.07.2017

Silaghi

în Prin adresa cu nr. 329948/17.07.2017, Rotar Cosmin Marius și Rotar Felicia, cu domiciliul
, comunică următoarele obiecțiuni :

Subsemnata Rotar Cosmin Marius și
Rotar Felicia, în
la lucrarea P.U.Z. din 'Dobroavei' inițiat de
Lucia Nicolae, - etapă în prezenta Cămin
cămin Cămin de acord cu 'Dobroavei'
Cămin privat. Atare planul de situație
a terenului cuprins în T.P. 3332/0718/2006 -
lot 13. Cu topo 13584/18 și 13580/18 - din
acest a, vale - cu suprafață de 2608 m² unde
Cămin Căminat în proprietate.

17.07.2017
 

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. 152690/28.03.2017 - d-na. Balea Cornelia,
- nr. 152707/28.03.2017 - d-na. Silaghi Viorica, :

- nr. 152721/28.03.2017 – Rotar Cosmin Marius și Rotar Felicia,

- nr. 156099/29.03.2017 – d-na. Cernișov Gabriela Dora, :

proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., precizează următoarele :

PUZ-ul elaborat are ca bază planul topografic scaptonal și vizat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, de ing. topometrist Borlea Anul, autorizat ANEPi. Din acest plan nu iese faptul că este drum privat, ci un fost drum de exploatare, aspect ilustrat și în planul de mechaș în zona vizat OCPI.

Priu PUZ se propune realizarea profilului de drum conform PUG Anexa 6, pentru care s-a dezmembrat fracție de teren cu destinația drum din parcelele private incluse în PUZ. Asigurarea profilului de drum conform PUG, va contribui la dezvoltarea ulterioară a zonei din spate, inclusiv a terenurilor deținute de drumnească, pentru a vor dezvoltare este absolut obligatoriu o cale de circulație conform normelor în vigoare

Data

15.05.2017

Semnătura



Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 329909/17.07.2017 – d-na. Cernișov Gabriela Dora

- nr. 329921/17.07.2017 – d-na. Gligan Daiana Laura,

- nr. 329927/17.07.2017 – d-na. Balea Cornelia,

- nr. 329937/17.07.2017 – d-na. Silaghi Viorica,

- nr. 329948/17.07.2017 – Rotar Cosmin Marius și Rotar Felicia,

proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., precizează următoarele :

P.U.Z.-ul elaborat are la baza planul topografic receptionat și vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj cu nr. 178297/21.10.16, de către ing. Balea Aurel, autorizat A.N.C.P.I. Din documentațiile depuse de către cei menționați mai sus nu reiese faptul că drumul în cauză este drum privat, ci un fost drum de exploatare, aspect ilustrat și în planul de încadrare în zona vizată de către O.C.P.I.

Prin acest P.U.Z. se propune realizarea profilului de drum conform cu anexa 6 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014, pentru realizarea acestui tronson de drum să se dezmembrat o fasie de teren cu destinația de drum din parcelele private incluse în P.U.Z.

Asigurarea profilului de drum conform P.U.G. va contribui la dezvoltarea ulterioară a zonei din amonte aflate la nord și nord-est față de zona studiată, inclusiv a terenurilor deținute de dumneavoastră. Pentru dezvoltarea terenurilor dumneavoastră este absolut obligatoriu să existe o cale de circulație conform normelor în vigoare, cale de acces propusă în P.U.Z.-ul în cauză.

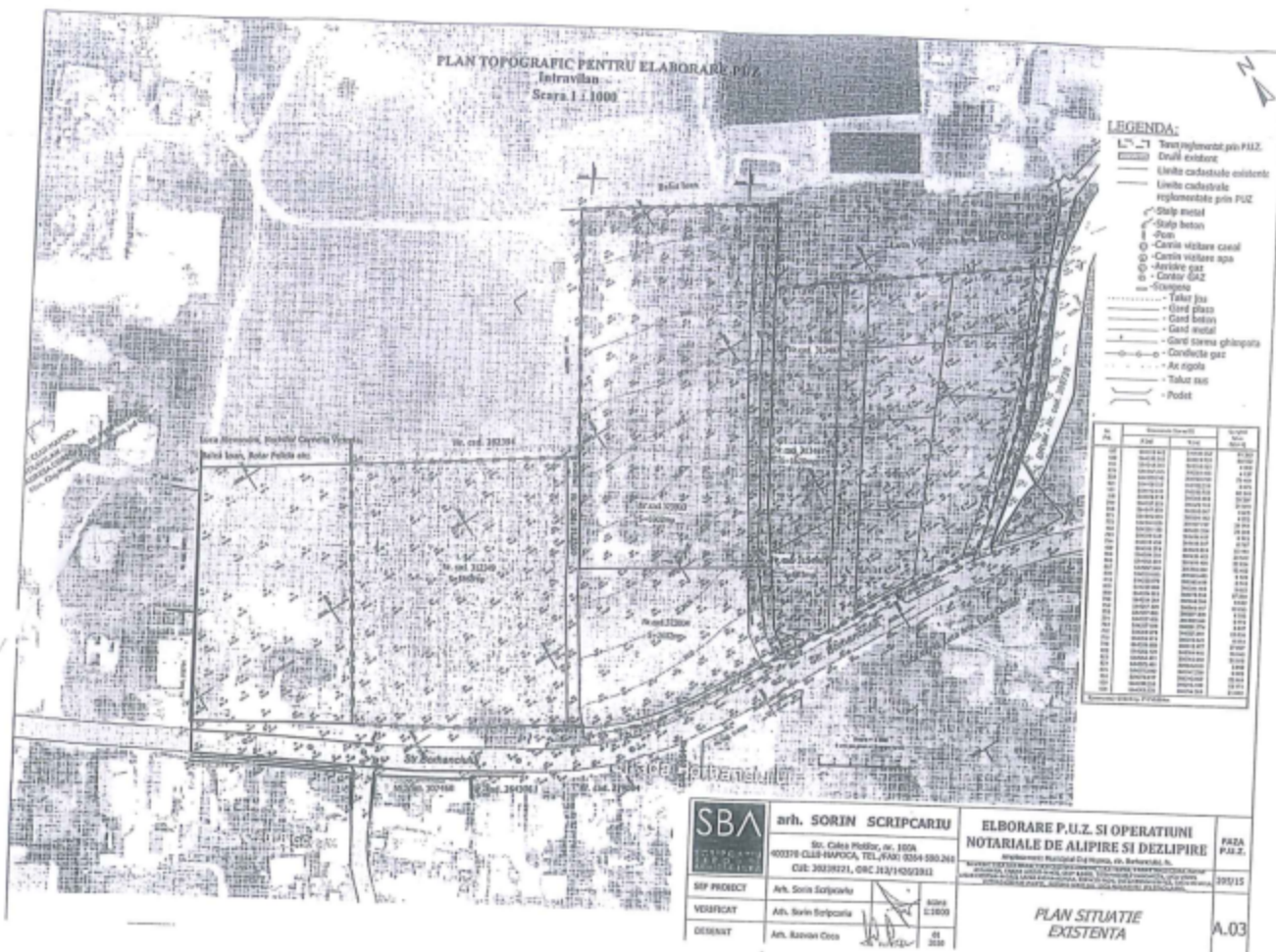
Data

29.01.20

Semnatura

Arh. Sorin Scripcariu





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. 164110/433/03.04.2017 și 362602/433/07.08.2017, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 251740/26.05.2017 și 55007/30.01.2020, răspund acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 290820/433/21.06.2017, 290827/433/21.06.2017, 290837/433/21.06.2017, 290841/433/21.06.2017, 57575/433/31.01.2020, 61461/433/03.02.2020, 61474/433/03.02.2020, 61486/433/03.02.2020, 61503/433/03.02.2020.

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

1 ex

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Sluyt