

1-125P.

45/h.05.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 468595/1/26.04.2022 conex cu nr. 363151/1/4.03.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 468644/433/26.04.2022 conex cu nr. 363258/433/4.03.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu, beneficiari: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import - Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L., S.C. Inova Prime Yellow S.R.L.

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 25 din 15.02.2021, Avizul Arhitectului Șef nr. 142 din 16.09.2021, 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, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu, beneficiari: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import - Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L., S.C. Inova Prime Yellow S.R.L., pe parcelele cu nr. cad. 333254, nr. cad. 333255, nr. cad. 333160, nr. cad. 333161, nr. cad. 333204, nr. cad. 333205, nr. cad. 276613, aflate în proprietate privată.

Prin PUZ se reglementează un teritoriu în suprafață (măsurată) de 15.971 mp, propunându-se schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială, cu menținerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Vpr și UTR Ve.

Conform Planșei U07 – Parcelare propusă, prin P.U.Z. se propune parcelarea în zece parcele, din care: o parcelă destinată construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, cinci parcele destinate construirii de locuințe colective cu dotări, două parcele cu destinația de „spațiu verde”, două parcele cu destinația de „drum” (suprafața de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu și suprafața de teren necesară realizării unei alveole la strada Buna Ziua pentru stația de transport în comun).

Reglementări specifice propuse:

U.T.R. M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,4;
- retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil. Parcelele de colț vor avea doar retragere față de limitele laterale. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;
- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4.5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

- funcțiune predominantă: locuințe colective cu dotările aferente;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: (1-2S)+P+2E, H max = 12 m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 1;
- retragere față de aliniament: minim 3 m față de strada Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- limită U.T.R.– limita dintre U.T.R. Lcv și U.T.R. Vpr s-a stabilit în baza avizului S.N.T.G.N Transgaz S.A.

Se reglementează reconfigurarea limitei nordice a UTR Vpr, documentația fiind însoțită de avizul favorabil cu nr. 1432/2246/11.01.2021 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA prin care se stabilesc distanțele față de conducta de gaz, conform anexei la aviz.

Se mențin reglementările P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve și Vpr.

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

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transferată în domeniul public (cf. propunerii din Planșa U06 - proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt.

Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament, conform planului de acțiune anexă la prezenta hotărâre. Arborii plantați în aliniamentul străzii Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de minim 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet.

Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde” (P7 și P8) vor fi plantați cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Anterior recepției primei construcții din ansamblul propus, se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a străzii Camil Petrescu.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa U/PUZ/03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2 și Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal 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



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

- A. **DISPOZIȚII GENERALE**
 - 1. Rolul R.L.U.;
 - 2. Baza legala a elaborării regulamentului local de urbanism;
 - 3. Domeniul de aplicare.
- B. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 - 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
 - 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
 - 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
 - 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
 - 5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
 - 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
 - 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
- C. **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - 1. Unități și subunități funcționale.
- D. **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**
- E. **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
 - Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism actualizare P.U.G. municipiul Cluj-Napoca faza PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG amplasamentul este situat în Ei – zona de activități economice cu caracter industrial. În consecință pentru modificarea destinației acestor terenuri este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

existent:

- parțial Ei – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial VPr – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- parțial Ve – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologică

propus:

- M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic
- Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990
- VPr – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- Ve – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic- Nu se propun modificări asupra zonei

a. la sud – zona de protecție 5m de la albia minoră a afluentului pârâului Becaș, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizată

b. la sud – zona de protecție 6m de conductă de gaz

c. construcția cu funcțiune mixtă se va amplasa la minim 168 m față de conductă conform aviz Transgaz

- reconfigurarea zonei VPr conform propunerii de parcelare
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia din caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin P.U.G Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin P.U.G Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate

- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v
propusa

- stabilirea profilului transversal pentru regularizare strada Camil Petrescu și amplasare stalpi pentru iluminat,
- realizare stație autobuz pe strada Buna Ziua,
- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin P.U.Z – documentația propune aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din terenurile existente și curțile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investiția propusă în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin P.U.Z se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic relevant pentru amplasarea construcțiilor propuse.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pe zona studiată a fost stabilit perimetrul edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei "Reglementări urbanistice-zonificare". Pentru construirea de

platforme, rampe de acces în garajele subterane propuse, împrejuriri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zona.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulații și accese

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

4.1.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

4.2. Staționarea autovehiculelor

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcela permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

Suprafața studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

1. Funcțiuni existente care se mențin

VPr – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

Ve – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

2. Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire
Ei – zona de activități economice cu caracter industrial

3. Funcțiuni noi propuse
M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
Lev – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

În prezent amplasamentul prezintă halele industriale de producție de la Vitacom. Suprafața parcelei totale care a generat PUZ-ul este de 15 971 mp.

În conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se dorește a fi reglementate prin P.U.Z. sunt următorii, după cum urmează:

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL, Societatea Inova Prime Orange SRL, Societatea Inova Prime Yellow SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL Cluj)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și Vita Tatiana Tamara)

Terenul studiat nu prezintă denivelări semnificative reprezentând o configurație stabilă fără alunecări de teren sau tasări pronunțate.

UTR M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, definite conform Anexa 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau evasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
Depozitare en gros;
Depozitare de materiale refofosibile;
Comerț en gros;
Comerț en detail în clădiri independente, mall;
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
Ansambluri mono-funcționale rezidențiale;
Locuire de tip individual,
Construcții provizorii de orice natură;
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
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.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Având în vedere că parcela propusă este parcela de colț, se vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- c) suprafață să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai

puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil.

Parcelele de colț vor avea doar retragere fata de limitele laterale

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

Retragerea față de limita posterioară Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m.
Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul la zona mixtă se realizează din strada Camil Petrescu.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

a. Locuințe colective (multi-familiale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

b. Funcțiuni terțiare

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multi-funcționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comerț en detail, showroom, etc:

– 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) – parcare pentru biciclete 1 loc la 50 mp AU

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.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxim admisă a clădirilor va fi de maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER.

S- subsol; D- demisol, P – parter, E – etaj; Er – etaj retras.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pasteșe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placașe 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.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Clădirilor noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural, cu adâncime de minim 70 cm, vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv



cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată și pentru vizibilitate și atractivitate a spațiului comercial, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impun, împrejmuirile 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 2,20 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 fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

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.

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

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga 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).

UTR Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective cu dotările aferente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, definite conform Anexa 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;

- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafață să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunțate mai sus.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Minim 3 m față de strada Camil Petrescu realizată la ampriză de 12 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.5 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul se realizează din str. Camil Petrescu.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.

Necesar de locuri de parcare:

Locuințe colective (multi-familiale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

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.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă admisă de 12 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2E.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Clădirile noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural, cu adancime de minim 70 cm, vor ocupa minimum

40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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.

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi-îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi deschis, de regula spre strada. În cazuri particulare, când se impun, împrejmuirile 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

Se poate opta pentru împrejmuirea între parcelele studiate în PUZ, cu condiția ca împrejmuirea să nu contravină cu arhitectura clădirilor propuse sau a circulațiilor,

Împrejmuirile vor putea fi dublate, după caz, de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine zonei reglementate în PUZ 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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru imobilele de locuit:

cu maximum (S)+P+2

P.O.T. maxim = 35%

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

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1

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

Notă:

Pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Ve și UTR Vpr se mențin reglementările din P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca.

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulamentul.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

CLUJ-NAPOCA
August 2021

Întocmit,
arh. VICTOR MIHĂILESCU



Specialist R.U.R.
arh. A. TURCO



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

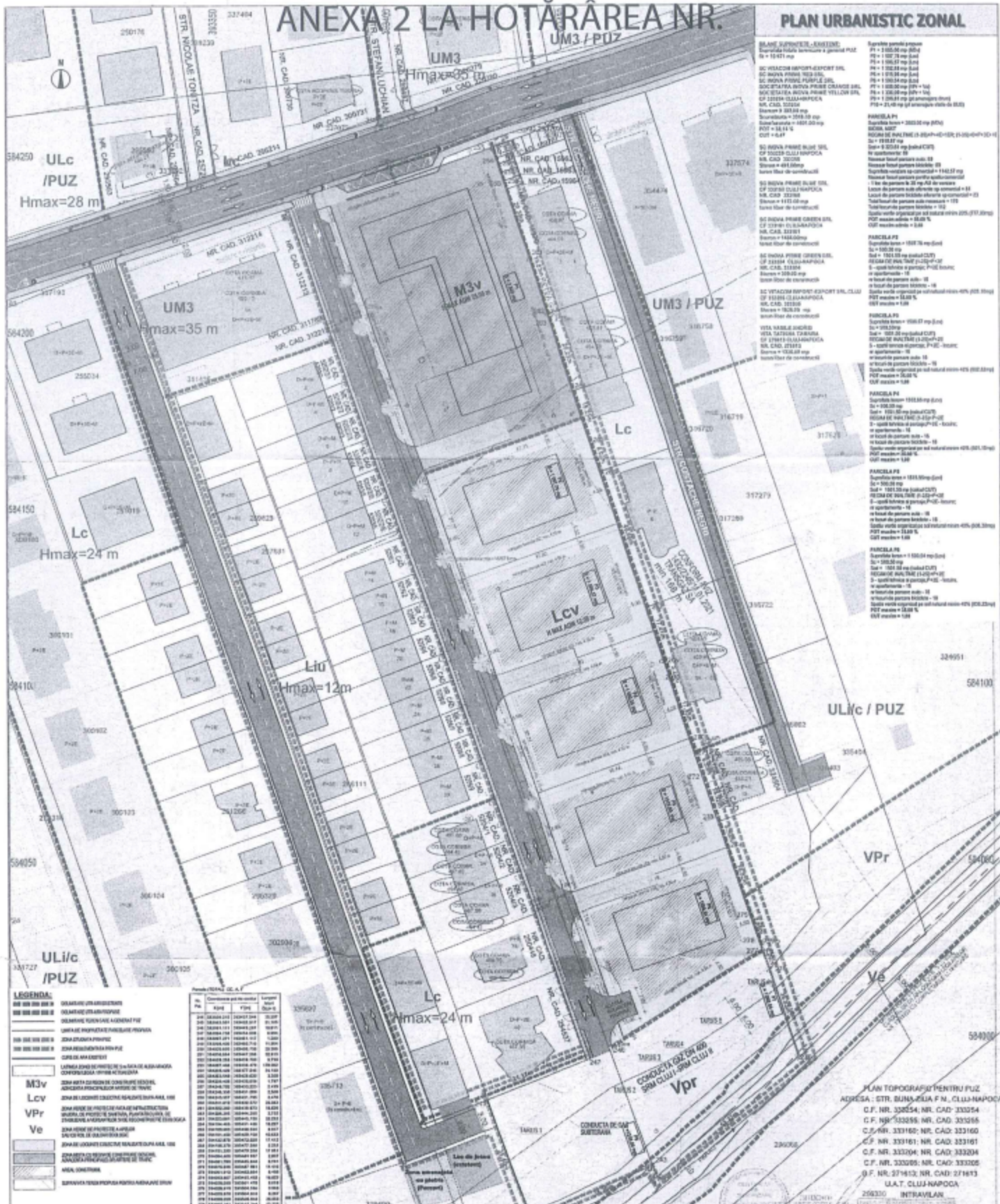
ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 14 PAGINI

14

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. UM3 / PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL



- BLANȘĂ SUPRĂFAȘĂ CONSTRUCIE
 Suprafața totală terenului în general PUZ 5 = 10.811 mp
- SC WALDORF IMPORT EXPORT SRL
 SC INOVA PRIME PURPLE SRL
 SC INOVA PRIME PURPLE SRL
 SC OPTICAREA INOVA PRIME ORIENT SRL
 SC OPTICAREA INOVA PRIME TETRA SRL
 SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323204
 Suprafață = 3.812 mp
 Suprafață teren = 3.812 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC INOVA PRIME BLUE SRL
 SC OPTICAREA INOVA PRIME
 NR. CAD. 323205
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC INOVA PRIME BLUE SRL
 SC OPTICAREA INOVA PRIME
 NR. CAD. 323206
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC INOVA PRIME BLUE SRL
 SC OPTICAREA INOVA PRIME
 NR. CAD. 323207
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323208
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323209
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323210
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323211
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323212
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323213
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323214
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323215
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323216
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323217
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323218
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323219
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %
- SC OPTICAREA INOVA PRIME TRILUZ SRL
 NR. CAD. 323220
 Suprafață = 4.915 mp
 Suprafață teren = 4.915 mp
 PUF = 0,161 %
 COT = 4,41 %

LEGENDA:

- SEM. ZONA DE INTERES PROTECTIV
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL TERENULUI
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL ARHITECTURAL
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL PENTRU RECONSTRUCIA SI REABILITAREA ZILOR DE INTERES
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL PENTRU RECONSTRUCIA SI REABILITAREA ZILOR DE INTERES
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL PENTRU RECONSTRUCIA SI REABILITAREA ZILOR DE INTERES
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL PENTRU RECONSTRUCIA SI REABILITAREA ZILOR DE INTERES
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL PENTRU RECONSTRUCIA SI REABILITAREA ZILOR DE INTERES
- SEM. ZONA DE PROTECTIE PRIVIND ASPECTUL PENTRU RECONSTRUCIA SI REABILITAREA ZILOR DE INTERES

M3v
LcV
Ve

Ridant teritorial zona studiate

TECHNICIARI	EXISTENT	PROPUȘ	
12.150,00	87,73	0,00	0,80
0,00	0,00	3885,00	16,48
0,00	0,00	7673,73	35,22
0,00	0,00	2189,00	10,05
3.741,00	17,78	2189,00	10,05
355,00	1,69	355,00	1,69
3.279,00	16,54	3.279,00	16,54
829,00	3,90	829,00	3,90
708,00	3,38	708,00	3,38
0,00	0,00	1318,30	7,59
TOTAL	21.044,00	100,00	100,00

Ridant teritorial zona reprezentativa

TECHNICIARI	EXISTENT	PROPUȘ	
12.150,00	78,88	0,00	0,00
0,00	0,00	3885,00	14,33
0,00	0,00	7673,73	47,13
3.458,00	21,30	2769,00	17,46
385,00	2,27	319,00	2,22
0,00	0,00	1318,30	8,26
TOTAL	19.021,00	100,00	100,00

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP, s.Uva

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU PUZ
 ADRESA : STR. BUNA-ȘIUA F.N., CLUJ-NAPOCA
 C.F. NR. 332854; NR. CAD. 333524
 C.F. NR. 332855; NR. CAD. 333525
 C.F. NR. 333180; NR. CAD. 333160
 C.F. NR. 333181; NR. CAD. 333161
 C.F. NR. 333204; NR. CAD. 333204
 C.F. NR. 333205; NR. CAD. 333205
 C.F. NR. 271812; NR. CAD. 271813
 U.A.T. CLUJ-NAPOCA

ARHITECTURA

PROIECTANT:
 S.C. ARHITECTURA S.R.L.
 AUT. NO. 24/R. 0384

PROIECTANT:
 S.C. WALDORF IMPORT EXPORT SRL

SISTEM DE PROIECTARE: SISTEM DE SERVICII DE PROIECTARE SI CONSULTANȚĂ URBANISTICĂ SI ARHITECTURALĂ

Verificat: **ARHITECTURA**

PROIECTANT: **ARHITECTURA**

PROIECTANT: **ARHITECTURA**

PROIECTANT: **ARHITECTURA**

PROIECTANT: **ARHITECTURA**

PROIECTANT: **ARHITECTURA**

PROIECTANT: **ARHITECTURA**



PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. **Denumirea obiectivului:** PUZ SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ REZIDENȚIALĂ – STR. CAMIL PETRESCU

2. **Amplasamentul :** Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

3. **Beneficiarii lucrărilor :** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA
 SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL CLUJ
 SC INOVA PRIME GREEN SRL
 SC INOVA PRIME BLUE SRL
 SC INOVA PRIME RED SRL
 SC INOVA PRIME PURPLE SRL
 SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
 SOCIETATEA INOVA PRIME ORANGE SRL
 SOCIETATEA INOVA PRIME YELLOW SRL

4. **Proiectant general:** s.c. archdesign s.r.l.
 str. Dumbrava Roșie nr. 29, Cluj-Napoca, jud. Cluj

5. **Număr proiect:** 08/2021

6. **Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL

B. CATEGORIILE DE COSTURI AFERENTE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Costurile pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către investitorul / beneficiarul lucrărilor (proprietarul terenurilor din zona reglementată prin PUZ).

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitorul / beneficiarul lucrărilor (proprietarul terenurilor din zona reglementată prin PUZ).

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

C. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Etapa 1. Întocmirea, avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Etapa 2. Operațiuni cadastrale:

- comasarea parcelelor existente
- parcelarea conform P.U.Z. în 6 parcele pentru construirea imobilelor propuse, 1 parcelă pentru regularizarea străzii Camil Petrescu, 1 parcelă pentru utilitate publică (amenajare stație BUS) și 2 parcele pentru zona verde aferente următoarelor U.T.R.-uri – VPr și Ve.

Etapa 3. Înaintea oricăror autorizații de construire se vor autoriza lucrările de execuție infrastructură rutieră conform aviz C.T.A.T.U. nr. 142 din 16.09.2021:

„Conform avizului nr. 362709 / 446 /2020, completat cu nr. 588978 / 446 / 2021, emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, următoarele:

- Str. Camil Petrescu va fi regularizată la profil de 12 m, cu dublu sens;
- Aferent frontului la str. Bună Ziua, în afara profilului prevăzut prin P.U.G. se va asigura spațiu pentru amenajarea unei alveole pentru transportul în comun cu lungimea minimă de 30 m din care 25 lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de min. 3 m;
- Se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a str. Camil Petrescu anterior recepției primei construcții din ansamblul propus.

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transfera în proprietate publică (cf. Planșa U06 – proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt. Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii oricărei autorizații de construire.”

Etapa 4. Recepționarea lucrărilor autorizate în etapa 3.

Etapa 5. Autorizarea lucrărilor de construire a imobilelor conform P.U.Z.

Etapa 6. Executarea lucrărilor de amenajare trotuare, iluminat și spații verzi conform aviz C.T.A.T.U. nr. 109 din 26.07.2021: „până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament. Arborii plantați în aliniamentul str. Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de min. 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet. Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde” (P7 și P8) se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.”

Etapa 7. Recepția lucrărilor de execuție a imobilelor.

Întocmit :

arh. Victor MIHĂILESCU



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NUMĂR DE 2 PAGINI

ARCHDESIGN S.R.L.
Str. Dumbrava Roșie, nr. 29
Cluj-Napoca, România

Tel: +40 371 438 248
Fax: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12/935/2003
Banca Transilvania
IBAN: RO368TRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu
caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu

Prin cererea nr. 461339/433/2021 Vasile Vita pentru Vitacom Import Export solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 15.971mp este amplasat pe frontul sudic al străzii Bună Ziua, fiind delimitat de zona de locuințe colective în partea de est, zona rezidențială și zonă mixtă în partea de vest și culoarul pârâului Becaș în partea de sud.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, parțial în U.T.R. Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și U.T.R. Ve - zonă verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Având în vedere caracterul preponderent rezidențial al cartierului Bună Ziua, cât și vecinătățile directe ale amplasamentului studiat (ce constau în imobile de locuințe și imobile mixte), menținerea unei zone cu caracter industrial în centrul cartierului nu este oportună.

Astfel prin PUZ se propune schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială, cu menținerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Vpr și UTR Ve.

P.U.Z-ul propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcelară, respectiv:

- o parcelă cu front la strada Bună Ziua, destinată construirii unui imobil cu funcțiuni mixte;
- cinci parcele destinate construirii de locuințe colective cu dotări, cu maxim 3 niveluri supraterrane, cu acces din strada Camil Petrescu;
- două parcele cu destinația de „spațiu verde”;
- două imobile cu destinația de „drum” (*suprafața de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu la ampriză de 12m și suprafața de teren necesară realizării unei alveole la strada Buna Ziua pentru stația de transport în comun*).

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 - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu.

**PRIMAR,
EMIL BOC**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Boc', is positioned below the printed name.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu
caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 468595/1/26.04.2022 conex cu nr. 363151/1/4.03.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 461339/433/2021, Vita Vasile Andrei solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu.

Documentația a fost întocmită de S.C. Archdesign S.R.L. la comanda beneficiarilor: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import - Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L., S.C. Inova Prime Yellow S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 15.971mp, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 333254, nr. cad. 333255, nr. cad. 333160, nr. cad. 333161, nr. cad. 333204, nr. cad. 333205, nr. cad. 276613.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z., în suprafață măsurată de 15.971 mp este amplasat pe frontul sudic al străzii Bună Ziua, fiind delimitat de zona de locuințe colective în partea de est, zona rezidențială și zonă mixtă în partea de vest și culoarul pâraului Becaș în partea de sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Bună Ziua, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1130, iar accesul pe parcelele reglementate - din strada Camil Petrescu, stradă aflată în proprietate privată, înscrisă în CF nr. 140929, inițiatorul PUZ deținând cotă parte din aceasta.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în U.T.R. Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial și parțial în U.T.R. Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și U.T.R. Ve - zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Amplasamentul este situat în zona centrală a cartierului Bună Ziua, cartier cu caracter preponderent rezidențial, ce s-a dezvoltat în ultimii 15 ani. Din punct de vedere funcțional, componenta principală a cartierului Bună Ziua este locuirea: locuirea individuală, locuirea colectivă în imobile mici cu regim de înălțime maxim P+2 și locuire colectivă medie și înaltă, cu imobile P+3 – P+9. Dotările de cartier sunt reduse ca număr și suprafață și grupate de-al lungul străzii Bună Ziua. Cartierul nu funcționează încă echilibrat, fiind nevoie de o dezvoltare a infrastructurii educaționale și a infrastructurii verzi, care să contribuie la sănătatea ambiantului și coagularea comunității, cât și diversificarea serviciilor pentru cartier.

În prezent, pe amplasament studiat prin P.U.Z există o construcție cu caracter industrial, în suprafață de 3016mp, aparținând distribuitorului de produse electrice și electronice Vitacom Electronics. Având în vedere caracterul rezidențial al cartierului, cât și vecinătățile directe (ce constau în imobile de locuințe și imobile mixte), menținerea unei zone cu caracter industrial în centrul cartierului cât și dezvoltarea activității unității, nu este oportună, prin PUZ propunându-se desființarea fondului construit existent.

Potrivit dispozițiilor Art. 32 Alin.(5) lit. (a) din Legea nr. 350/2001 „*prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei*”.

Astfel, în vederea inițierii PUZ pentru schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială, a fost emis inițial Avizul de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 (valabil pe durata certificatului de urbanism nr. 6107/2017), iar ulterior Avizul de oportunitate nr. 25/15.02.2021 (valabil pe durata certificatului de urbanism nr. 4484/2020).

Prin PUZ se reglementează un teritoriu în suprafață (măsurată) de 15.971 mp, propunându-se schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială, cu menținerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Vpr și UTR Ve.

Conform Planșei U07 prin P.U.Z. se propune parcelarea în zece parcele, din care o parcelă destinată construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, cinci parcele destinate construirii de locuințe colective cu dotări, două parcele cu destinația de „spațiu verde”, două parcele cu destinația de „drum” (suprafața de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu și suprafața de teren necesară realizării unei alveole la strada Buna Ziua pentru stația de transport în comun).

Reglementări specifice propuse:

U.T.R. M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiune predominantă:* Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER;

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,4;

- *retragere față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- *retragerea față de limitele laterale:* Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil. Parcelele de colț vor avea doar retragere față de limitele laterale. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;

- *retragerea față de limita posterioară:* Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4.5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;

- *circulațiile și accesele:* din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară:* zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

- *funcțiune predominantă:* locuințe colective cu dotările aferente;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* (1-2S)+P+2E, H max = 12 m;

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 1;

- *retragere față de aliniament:* minim 3 m față de strada Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- *retragerea față de limita posterioară*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- *circulațiile și accesele*: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- limită U.T.R.– limita dintre U.T.R. Lcv și U.T.R. Vpr s-a stabilit în baza avizului S.N.T.G.N Transgaz S.A.

Se mențin reglementările P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve și Vpr.

Prin PUZ se reconfigurează limita nordică a U.T.R. Vpr, în baza avizului favorabil nr. 1432/2246/11.01.2021 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA prin care se stabilesc distanțele față de conducta de gaz, conform anexei la aviz.

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

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transferată în domeniul public (cf. propunerii din Planșa U06 - proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt.

Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii oricărei autorizații de construire, conform planului de acțiune, parte integrantă din PUZ, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament. Arborii plantați în aliniamentul străzii Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de min. 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet.

Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde” (P7 și P8) vor fi plantați cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Conform avizului nr. 362709/446/2020, completat cu nr. 588978/446/2021, emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, următoarele:

- > str. Camil Petrescu va fi regularizată la profil de 12 m, cu dublu sens;
- > aferent frontului la str. Bună ziua, în afara profilului prevăzut prin P.U.G. se va asigura spațiu pentru amenajarea unei alveole pentru transportul în comun cu lungimea minimă de 30 m din care 25 m lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de min. 3 m;
- > se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a străzii Camil Petrescu anterior recepției primei construcții din ansamblul propus.

Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 362709/446/2020, completat cu nr. 588978/446/2021, în ceea ce privește realizarea unei alveole pentru stația de transport în comun la strada Bună Ziua și reglementarea la 12m a străzii Camil Petrescu, cu dublu sens, pe planșa „Reglementări urbanistice” fiind marcate alveola, cu dimensiunile specificate în avizul mai sus menționat, cât și profilul străzii Camil Petrescu.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru documentația PUZ s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 142 din 16.09.2021. Ca studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic, studii cu caracter analitic.

Regulamentul PUZ a preluat prevederea din H.C.L nr. 23/18.02.2022 cu privire la obligativitatea racordării clădirilor noi, cu mai mult de șase unități locative, la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal. De asemenea, conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ, autorizațiile de construire pe parcele ce au reglementat acces din str. Camil Petrescu, vor putea fi emise doar după execuția lucrărilor de infrastructură rutieră, ce vizează amenajarea părții carosabile a străzii, în concordanță cu cerința stipulată în Avizul Arhitectului Șef emis pentru PUZ.

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 proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite, 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 data de 9.03.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea *P.U.Z. schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu* a fost supus consultării publice din 9.03.2022. până în 25.03.2022.

În perioada alocată consultării publice vecinii de pe frontul estic al străzii Camil Petrescu au formulat obiecțiuni care vizează în principal aspecte legate de circulația din zonă și încadrarea funcțională, respectiv se consideră că ar fi fost mai adecvată încadrarea urbanistică Liu (zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și semicolective) în loc de Lc (zonă de locuințe colective), în opinia acestora casele individuale fiind funcțiunea dominantă a zonei, că strada Camil Petrescu nu va putea prelua traficul generat de dezvoltarea nou propusă și se va aglomera circulația pe str. Bună Ziua, că nu se asigură și nu se respectă necesarul de spațiu verde. Și că de asemenea, nu sunt de acord cu devierea magistralei de gaz.

Fata de aceste sesizări facem următoarele precizări:

Ca urmare a Studiului privind organizarea circulației și transporturilor elaborat de Societatea Zoom Proiect SRL în septembrie 2019, care a avut ca obiect analizarea străzilor Trifoiului, Buna Ziua, Fagului/Măceșului, Calea Turzii și a intersecțiilor Calea Turzii - Buna Ziua și Buna Ziua – Fagului – Măceșului și care a stat la baza elaborării prezentului studiu s-a concluzionat că traficul din zonă nu va fi îngreunat. Prin actualul PUZ str. Camil Petrescu s-a reglementat la o ampriză de 12 m, având 2 benzi de circulație cu dublu sens, trotuare de 1 m lățime pe ambele laturi, locuri de parcare pe latura estică și zone de protecție suplimentare, de 1 m lățime, pentru ieșirea din incinta, la latura vestică.

Astfel, Strada Camil Petrescu care va fi redimensionată de la un profil de 7 m, cât este la momentul actual, la un profil de 12 m, incluzând trafic auto și pietonal, locuri de parcare și spații verzi, respectă Studiul de trafic antementionat.

Propunerea ca strada Camil Petrescu să fie o stradă înfundată, fără o legătură cu strada Pompiliu Teodor, a venit ca urmare a sesizărilor din partea vecinilor. Autoritatea publică a decis renunțarea la aceasta legatură în urma ședințelor CTATU din data de 30.07.2020, respectiv din data de 28.08.2020.

Raportat la necesarul de spațiu verde, arătăm faptul că propunerea asigură și respectă necesarul de spațiu verde pentru fiecare parcelă în parte, în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca. Suplimentar, în partea sudică a terenului studiat, este prevăzută și o zonă generoasă, amenajată peisagistic.

În ceea ce privește încadrarea funcțională, s-a considerat că menținerea unei zone cu caracter industrial în centrul cartierului nu este oportună, astfel se poate admite propunerea de schimbare de destinație a terenului, având în vedere construcțiile existente în zonă, respectiv imobile mixte, imobile de locuințe colective, imobile de locuințe individuale. Nu se poate afirma că funcțiunea predominantă în partea sudică a străzii Bună Ziua este de locuire individuală, ci există un mixaj de locuire colectivă și individuală.

Având în vedere faptul că amplasamentul reglementat prin PUZ se învecinează în partea vestică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu) și zonă de locuințe colective (UTR Lc), iar în partea vestică cu zonă de locuințe colective (UTR Lc), s-a considerat că propunerea de construire de imobile colective poate fi acceptată, cu condiția ca regimul maxim de înălțime al acestora să nu depășească regimul maxim de înălțime admis în zona de locuințe învecinată (UTR Liu), respectiv 3 niveluri supraterane.

Totodată precizăm că regimul de înălțime, pentru zona Lc, a fost redus în cadrul ședinței CTATU din data de 11.09.2020, tocmai datorită regimului mixt de construire existent în zonă (locuințe unifamiliale și locuințe colective).

Prin documentația PUZ supusă aprobării în Consiliul Local nu se propune devierea magistralei

de gaz.

În perioada în care proiectul de hotărâre a fost supus consultării publice, nu a existat nicio solicitare scrisă privind organizarea unei dezbateri publice a proiectului înaintată de către o asociație legal constituită sau o altă instituție a statului (cf. Art.7, alin.9 din Legea nr. 52/2003).

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. 4484 din 03.12.2020, 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 cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Muresan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

red.1ex. arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

28.04.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de VITA VASILE-ANDREI, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 604729/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 11.12.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.15.....din 15.02.2021

pentru elaborarea

PUZ - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu

generat de imobilul cu nr. Cad. 333254, nr. Cad. 333255, nr. Cad. 333160, nr. Cad. 333161, nr. Cad. 333204, nr. Cad. 333205, nr. Cad. 276613, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafață de aprox. 1,75 ha este cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pârâului Becaș în partea de sud, fiind delimitat de zona de locuințe colective în partea de est și zona rezidențială, mixtă în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente (zona rezidențială dintre strada Camil Petrescu și strada Pompiliu Teodor și zona rezidențială de pe latura vestică a străzii Costache Negri).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, parțial în zonă verde
- *propus*: prin P.U.Z. se propune schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă cu regim de construire deschis și zonă rezidențială (locuințe colective), în concordanță cu caracterul zonelor învecinate.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

3.1 zonă mixtă cu regim de construire deschis

pentru parcele de colț : P.O.T max = 50% , C.U.T max= 2,4 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

- Pentru parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit conform Anexei 2 din Regulament P.U.G. :

- P.O.T. max = 60 % , C.U.T. max = 1

3.2 zonă de locuințe colective : P.O.T. max = 20 % , C.U.T. max = 1

3.3 zonă verde de protecție : P.O.T. max = 1 % , C.U.T. max = 0,01



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Bună Ziua pe str. Camil Petrescu;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în spații specializate, dispuse la subsolul clădirilor.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiari/inițiatori;

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;
- se va analiza posibilitatea amenajării unei alveole pentru stație de transport în comun la str. Bună Ziua, în afara amprizei existente.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4484 din 3.12.2020.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică).
- studiu de trafic.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4484 din 3.12.2020. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

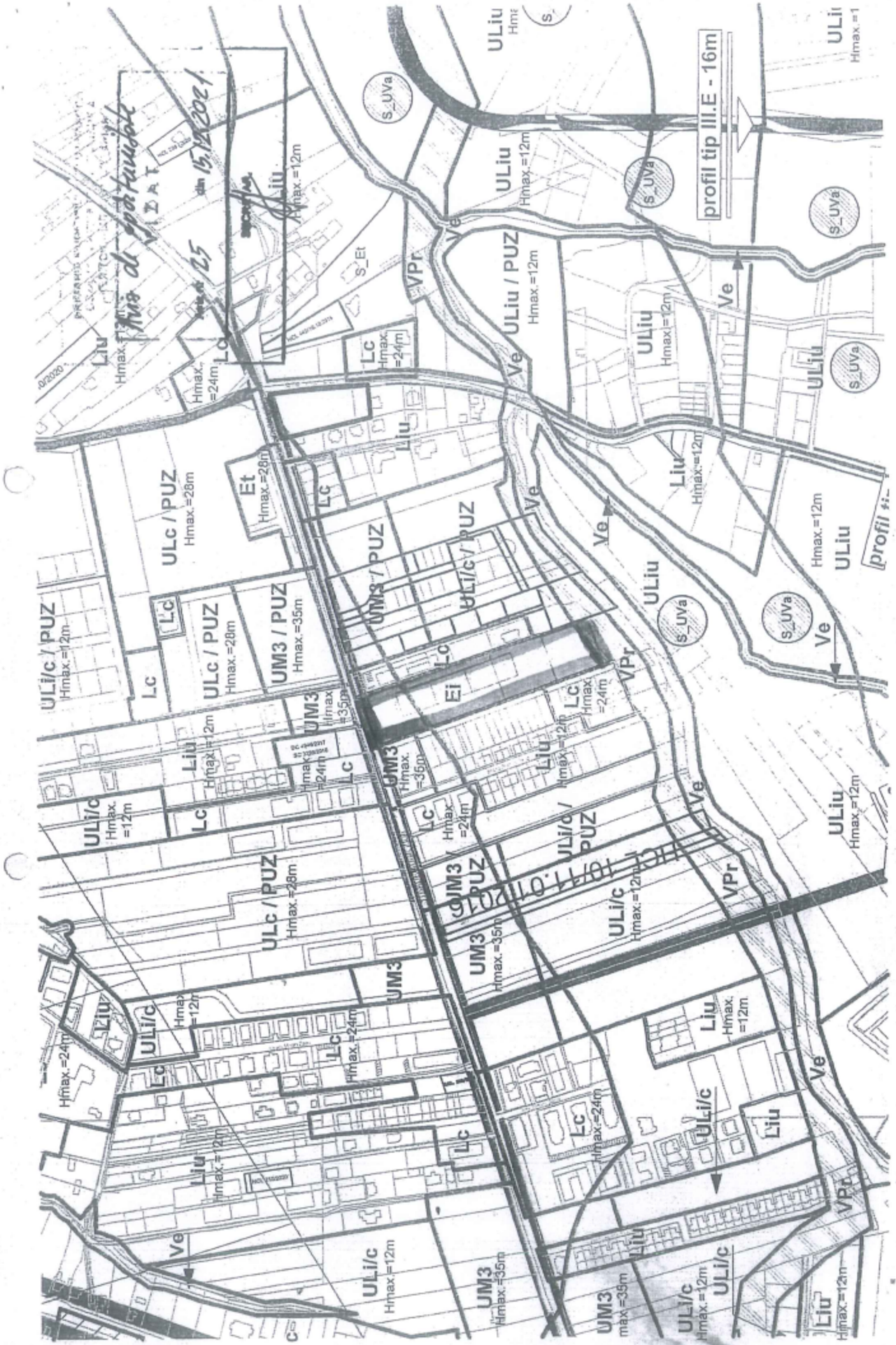
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT SEF,
DANIEL POP

Șef birou ~~nr.~~ Andreea Mureșan

Red. 3ex. Adina Molda

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5305015 din 16.02.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.02.2024





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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.vtsitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

Primar

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Vasile Vita pentru Vitacom Import Export, cu sediul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca str. Bună ziua, înregistrată cu nr. 453111/433/2021 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. ... 142 ... din 16.01.2021
AVIZ

pentru **P.U.Z schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială - str. Camil Petrescu**

generat de imobil cu nr. Cad. 333254, nr. Cad. 333255, nr. Cad. 333160, nr. Cad. 333161, nr. Cad. 333204, nr. Cad. 333205, nr. Cad. 276613

Inițiator: SC Inova Prime Green SRL, SC Inova Prime.Blue SRL, S.C. Vitacom Import - Export SRL, CLUJ, Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., SC Vitacom Import Export SRL, Societatea Inova Prime Orange S.R.L, Societatea Inova Prime Yellow SRL,

Proiectant: S.C. Archdesign S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian C. I. Turcu

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de ~1,59 ha este cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pâraului Becăș în partea de sud, fiind delimitat de zona de locuințe colective în partea de est și zona rezidențială, mixtă în partea de vest.

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

Teritoriul studiat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R, Ei, parțial în U.T.R. Vpr și UTR Ve
U.T.R Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial

-*funcțiune predominantă:* Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

-*înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

-*indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 1,2

-*retragere față de aliniament:* Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

-*retragere față de limitele laterale și posterioare:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alina pe acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concreț de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

-funcțiune predominantă/ regim de construire: Zona cuprinde: (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.; (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.; (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate; (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare

-indici urbanistici: POT maxim = 0%; CUT maxim = 0.

UTR Ve – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica

-funcțiune predominantă/ regim de construire: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

-indici urbanistici: P.O.T. max = 1 %, C.U.T. max = 0,01.

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

Prin PUZ se reglementează un teritoriu în suprafață de 1,59 ha, propunându-se schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială și menținerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafețele încadrate în UTR Vpr și UTR Ve. Conform Planșei U07 prin P.U.Z. se propune parcelarea în 10 parcele, din care o parcelă destinată construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, 5 parcele destinate construirii de locuințe colective cu dotări, 2 parcele cu destinația de „spațiu verde”, 2 parcele cu destinația de „drum” (suprafața de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu și suprafața de teren necesara realizarii unei alveole la strada Buna Ziua pentru stația de transport în comun).

U.T.R. M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, primul etaj supraferan spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,4;

- retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil. Parcelele de colț vor avea doar retragere față de limitele laterale. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;

- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4.5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;

- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;

- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

- funcțiune predominantă: locuințe colective cu dotările aferente;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: (1-2S)+P+2E, H max = 12 m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 1;
- retragere față de aliniament: minim 3 m față de strada Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- limită U.T.R.– limita dintre U.T.R. Lcv și U.T.R. Vpr s-a stabilit în baza avizului S.N.T.G.N Transgaz S.A.

Se mențin reglementările P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve și Vpr.

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

Se reglementează reconfigurarea limitei nordice a UTR Vpr, documentația fiind însoțită de avizul favorabil cu nr. 1432/2246/11.01.2021 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA prin care se stabilesc distanțele față de conducta de gaz, conform anexei la aviz.

Conform avizului nr. 362709/446/2020, completat cu nr. 588978/446/2021, emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, următoarele:

- str. Camil Petrescu va fi regularizată la profil de 12 m, cu dublu sens;
- aferent frontului la str. Bună ziua, în afara profilului prevăzut prin PUG se va asigura spațiu pentru amenajarea unei alveole pentru transportul în comun cu lungimea minimă de 30 m din care 25 m lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de min. 3 m;
- se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a str. Camil Petrescu, anterior recepției primei construcții din ansamblul propus.

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii

autorizației de construire pentru imobilul mixt și transfera în proprietate publică (cf. Planșa U06 - proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt. Partea carosabilă (inclusiv parcarile de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta iar până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament. Arborii plantați în aliniamentul str. Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de min. 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet. Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde” (P7 și P8) se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2020 (documentația înregistrată cu nr. 266784/433/2020) și a verificărilor din comisia operativă din 26.03.2021 (completări înregistrate cu nr. 176726/43/2021), se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4484 din 03.12.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Prezentul aviz înlocuiește Avizul de arhitectului șef nr. 109 și 26.07.2021 care conține eroarea materială privind retragerea față de limita posterioară pentru UTR Lcv, semnalată prin solicitarea nr. 453111/433/2021. Odată cu emiterea prezentului aviz, avizul cu nr. 109 și 26.07.2021 își încetează valabilitatea.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.Z. - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială – str. Camil Petrescu
Nr. 461339/10.08.2021
(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** : VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA, S.C. VITACOM IMPORT EXPORT S.R.L., S.C. INOVA PRIME GREEN S.R.L., S.C. INOVA PRIME BLUE S.R.L., S.C. INOVA PRIME RED S.R.L., S.C. INOVA PRIME PURPLE S.R.L., S.C. INOVA PRIME ORANGE S.R.L., S.C. INOVA PRIME YELLOW S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 176726/15.03.2021

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. - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială – str. Camil Petrescu

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

- **Certificat de urbanism nr. 4484/03.12.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 25/15.02.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 142/16.09.2021**

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. 176726/15.03.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 27.02.2018

În data de 13.07.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. ansamblu mixt – str. Bună Ziua, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

De asemenea au fost afișate soluțiile modificate în urma ședințelor C.T.A.T.U. din datele de : 30.07.2020 și 28.08.2020

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 30.07.2020, 28.08.2020 și 04.11.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 Monitorul de Cluj din 02.06.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 și 04.11.2020 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 și 04.11.2020 - ora 15

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 :

- S.C. SENTOSA S.R.L. – str. Camil Petrescu nr. 6
- Boca Lucian –
- Șimonca Dan și Șimonca Liliana Mihaela –
- Maier Sorin și Maier Diana Elena –
- Boldeanu Daniel –
- Soporan Vaile și Soporan Elena –
- Ignat Mircea Dan –
- Petrican Ana –
- Brie Dan și Radu Oana Delia –
- Mareș Victor –
- Tomoioagă Ion și Tomoioagă Floarea –
- S.C. DINAMIC MEDIA S.R.L. – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 5
- Ciolpan Diana –
- Ciolpan Ramona
- Talău Mircea –
- Pătraș Ciceu Ana Raluca și Pătraș Ciceu Mircea -
- S.C. ENERGO POWER S.R.L. – str. Costache Negri nr. 2-4, sc. III, ap. 1
- Vomir-Bizo Liviu Daniel și Vomir-Bizo Daniela Ramona –
- Buchi Alexandra Georgiana –

- Bora Ioan –
- Negrău Cristina Alina și Negrău Petru Silviu –
- Meșter-Morar Aurel Alin și Meșter-Morar Elena Rodica -
- Cămărășan Vlad –
- Iancu Răzvan Rareș și Iancu Margareta –
- Orban Radu Traian și Orban Andreea Renata –
- Horga Oana Iulia –
- Ciurtiu Ioana Cristina –
- Adochiei Marinela Viorica –
- Mirikwe-Răducu Brândușa -
- Tota Sonia Paula
- Șerban Roxana –
- Petri Raul Sebastian și Petri Cristina Ioana –
- Marc Flavius –
- Husti-Răduleț Constantin și Husti-Răduleț Laura –
- Molnar Camelia Iudita și Molnar Levente –
- Pinte Florin –
- Stancu Radu Călin și Stancu Oana Amalia –
- Cămărășan Laura Mihaela –
- Spătar Andrei Dan și Spătar Ana Maria -
- Miclea Cristian Sebastian și Miclea Ana Elena –
- Iga Claudia Anca –
- Pașca Vladina Luciana –
- Szilagy Alexandru și Szilagy Delia Dorina –
- Ciuche Dimitrie Teofil –
- Hapa Gheorghe și Hapa Anamaria –
- Sarosi Marina –
- Marc Flavius și Marc Anamaria -
- Moldovan Ciprian Gabriel și Moldovan Raluca Maria -
- Miclae Ana Elena și Miclea Cristian Sebastian -
- Maier Ioan și Maier Magdalena Florica –
- Mânduc Silviu Cosmin -
- Agoston Elisabeta – str.
- Torcătoru Constantin Mircea și Torcătoru Livia -
- Fodor Martin și Fodor Maria – s
- Pascu Cristian și Pascu Bianca -
- Bako Diana Simona
- Nascu Gabriela
- Metz Stephan –
- S.C. EUROSITI S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 1, 2, 3, 5, 6 din C2
- S.C. ALFER PRODCOM S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 2
- Pațiu Vasile Florin și Pațiu Ana Daniela –
- Șerban Ioana Elisa Maria –
- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – str. Vânătorului nr. 17
- S.C. REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L. – str. Ion Ionescu de la Brad nr. 5A, sector 1, București
- S.C. PARC INDUSTRIAL UTA S.R.L. – str. Poetului nr. 1C, Arad, jud. Arad
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 și 04.11.2020 - ora 15

La dezbaterile din 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : beneficiarul - dl. Vita Vasile Andrei, avocat Milena Nistorescu și proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri și str. Pompiliu Teodor
- dl. Dan Șimonca - reprezentantul proprietarilor de pe str. Camil Petrescu
- arh. Dan Adace
- dl. Gelu Traian Todea
- dl. Liviu Retegan

La dezbaterile din 28.08.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului s-au prezentat :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri și str. Pompiliu Teodor
- avocat Ciprian Păun - reprezentantul proprietarilor de pe str. Camil Petrescu
- dl. Gelu Traian Todea

La dezbaterile din 04.11.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat : avocat Milena Nistorescu și proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului și-au exprimat punctul de vedere :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri și str. Pompiliu Teodor
- avocat Ciprian Păun - pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu
- dl. Gelu Traian Todea

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- d-na. Margareta Iancu,

- d-na. Petri Cristina, str

- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, str. Vânătorului nr. 17

- nr. 372066/04.08.2020 – avocat Ioana Ciocian pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Pompiliu Teodor - Bella Park

- nr. 380852/10.08.2020 – avocat Ioana Ciocian pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Costache Negri

- nr. 381246/10.08.2020 – Alexandru Ferent și Daniela Claudia Ferent

- nr. 381262/10.08.2020 – Alexandru Ferentz și Daniela Claudia Ferentz

- nr. 383247/11.08.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 384455/11.08.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 387309/12.08.2020 – Alexandru Ferentz și Daniela Claudia Ferentz

- nr. 389292/13.08.2020 – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, str. Vânătorului nr. 17

- nr. 390136/13.08.2020 – dl. Torcătoru Constantin,

- nr. 390210/13.08.2020 – S.C. ALFER PRODCOM S.R.L., str. Pompiliu Teodor nr. 31, ap.2

- nr. 390956/14.08.2020 – dl. Szilagyi Alexandru, :

- nr. 390998/14.08.2020 – dl. Szilagyi Alexandru, :

- nr. 393132/17.08.2020 – Maier Ioan și Maier Magdalena,

- nr. 368970/03.08.2020 – dl. Munteanu Victor,

- nr. 398416/19.08.2020 – dl. Fodor Martin,

- nr. 399332/20.08.2020 – dl. Marc Flavius,

- nr. 437824/10.09.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea,

- nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin,

- nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea, :

- vezi Anexa nr. 1

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;

Prin adresele cu nr. 410512/26.08.2020, 485545/06.10.2020 și 535517/21.09.2021, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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. 369450/433/03.08.2020, 396177/433/18.08.2020, 402189/433/21.08.2020, 451675/433/18.09.2020 și 540690/433/02.11.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 463548/433/24.09.2020, 463558/433/24.09.2020, 463562/433/24.09.2020, 463597/433/24.09.2020, 463622/433/24.09.2020, 463641/433/24.09.2020, 463653/433/24.09.2020, 463667/433/24.09.2020, 463768/433/24.09.2020, 463776/433/24.09.2020, 463808/433/24.09.2020, 463810/433/24.09.2020, 463814/433/24.09.2020, 489372/433/07.10.2020 și 537931/433/22.09.2021

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

367110/2020

**sesizare - neacordare acces la sedinta CTATU - 30.07.2020 & observatii
legate de proiectul 19/2017**

Beta Margareta []

Trimis: 31 iulie 2020 13:40

Până la: registratura; strategiurbane; cabinet

Categorii: categoria gri

In atentia domnului Primar Emil Boc,
In atentia sef birou Strategii Urbane, dna arhitect Muresan Andreea,
In atentia biroului de Registratura online,

Stimate domnule Primar, Emil Boc
Stimata doamna arhitect, Muresan Andreea,
Stimati domni/Stimate doamne,

Subsemnata Margareta Iancu, domiciliata in Cluj-Napoca si co- proprietar al imobilului situat pe Strada Costache Negri numar 2-4, scara 1, ap 6 CNP 2811225142611, posesor al CI KX 901416 ma indrept spre Domniile Voastre pentru a va transmite o sesizare cu privire la neacordarea accesului la sedinta online CTATU din data de 30.0.2020 in ciuda inregistrarii unei cereri in timp util - inainte de data de 30.07.2020 ora 10.30 si completarii tuturor pasilor necesari pentru confirmarea acestei cereri.

Mentionez ca cererea mea este una dintre cele 4 depuse de proprietarii din imobilul situat pe strada Costache Negri direct implicati ca vecini de pe latura de est a proiectului 19/2017 cu privire la PUZ Urbanizare in scris la numarul 266784/2020 pe ordinea de zi a Comisiei de pe strada Buna ziua. Niciuna din aceste cereri nu am primit aviz favorabil si acces la intalnire pentru a ne putea reprezenta interesele si a afla informatii vitale cu privire la modul in care proiectul impacteaza calitatea vietii noastre.

In acest sens, suntem deja deosebit de ingrijorati de urmatoarele aspecte pe care am fi dorit sa le expunem in calitate de proprietari ai apartamentelor din imobilul D+P+2E+M, vecin estic cu parcela ce face obiectul proiectului amintit si prezentat comisiei de urbanism si le supunem atentiei dumneavoastra avand in vedere imposibilitatea de a le expune in sedinta de ieri.

Consideram autoritatile publice partenerul nostru in calitate de cetateni ai orasului Cluj Napoca in apararea interesului public si ne bazam toata increderea ca vom primi si de aceasta data suportul dumneavoastra, astfel incat calitatea vietii noastre sa fie impactata cat mai putin posibil si doar in sensul interesului public.

- consideram ca regimul de inaltime propus de minim 27 de metri in conditiile unei zone cu regim de inaltime de D+P+2E in dreptul imobilului nostru avand un regim de inaltime de D+P+2E+M afecteaza profund calitatea vietii noastre.

- consideram limita de retragere de la proprietatea noastra mult prea mica in conditiile inaltimii propuse si a functiunilor mixte ce vor impacta direct linistea locuitorilor imobilului si mai ales in conditiile in care dormitoarele a 32 de apartamente in care locuiesc 100 de locatari sunt orientate inspre spatiul dintre cele doua cladiri. Nu ne referim aici doar la disconfortul prelungit creat de demolarea unei cladiri industriale practic la geamurile dormitoarelor noastre si constructia unei cladiri cu 3 etaje subterane si 8 niveluri supraterane (P + 5E+Er+Et), cat mai ales la cele ce intervin din functionarea unui spatiu cu utilitati mixte la o distanta atat de mica de incaperi principale ale imobilului nostru.

- consideram propunerea de a utiliza strada Costache Negri - pe care sunt amplasate pe latura de vest 3 case individuale cu regim de inaltime aferent, un imobil de locuinte colective cu 32 de apartamente (deci vecini pe latura de est cu proiectul propus), respectiv cu 3 case individuale si un imobil cu functiuni mixte - pensiune si comercial pe latura de est a strazii - ca solutie de circulatie pentru traficul aferent noul proiect, ca fiind inoportuna si ca va afecta iremediabil calitatea vietii noastre! Consideram ca daca un proiect are nevoie de doua strazi pentru a-si rezolva accesul si traficul estimat, atunci acesta poate ca este supradimensionat pentru zona respectiva.

Solicitam astfel largirea Strazii Camil Petrescu la limita ceruta de lege si redimensionarea proiectului la modul in care sa poata fi deservita de strada largita, respectiv sa permita accesul clientilor sai doar pe latura vestica a terenului - din directia strazii Camil Petrescu. Ne exprimam increderea ca regimul de inaltime va fi regandit astfel incat sa nu ne afecteze calitatea vietii si in limita reglementarilor urbanistice din zona. Si solicitam sprijinul

comsiei de urbanism in stabilirea unei distante legale intre cladirea noastra/ limita de proprietate si cladirea propusa astfel incat sa impacteze pe cat mai putin posibil calitatea vietii noastre.

Va multumesc!
Cu stima,
Margareta Iancu

Va multumim pentru

PETRI CRISTINA
Nr. inreg: 365497 / 30.07.2020

In calitate de	Locatar
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Adresa: Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj Proiect nr. 19/2017
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj
Va comunica urmatoarele observatii, obiectiuni :	Buna ziua, Azi m-am inregistrat, pana la ora 10:30, pentru a participa la sedinta online pentru PUZ (cererea nr 433000, constructia Vitacom, cartier Buna Ziua). Am primit mail (atasat) pentru a ma inregistra, am inregistrat copia dupa CI insa nu am primit datele de conectare pentru a putea participa. Nu mi se pare in regula, nu am putut sa-mi exercit dreptul la parere pentru ca nu mi-au fost furnizate datele. Curios este faptul ca niciunul dintre vecinii mei, de pe Costache Negri, nu a primit datele de conectare desi si ei s-au inregistrat inainte de 10:30. Inteleg nevoia de dezvoltare insa nu se poate sa nu se tina cont de parerea oamenilor, asa cum ati spus d-voastra ca o sa faceti. E suficient ca ne sufocam intre atatea blocuri, fara niciun parc in tot cartierul, acum o sa mai apare inca un bloc de 7 etaje balcon in balcon cu noi. Asa cum e in regulamentul PUG, ar fi bine sa se respecte regimul de inaltime din zona. Si pe Camil Petrescu si pe Costache Negri sunt blocuri de mici inaltimi, asa ar trebui sa se faca si acela in locul cladirii Vitacom. Ar fi foarte bine sa se tina cont de parerea locatarilor din zona, pentru ca ei sunt cei care locuiesc acolo, nu cei care dau aprobari sau cei care incaseaza milioane de euro. O seara frumoasa! Multumesc! Cristina Petri



Nr. 2143/30.07.2020

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Urmare analizei datelor tehnice cu privire la propunerea urbanistica **"PUZ -Construire ansamblu multifunctional, operatiuni notariale dezmembrare servitute de utilitate publica, str. Traian nr. 40-42, 44-46, initiata de Doralex Com SRL si Privi IN SRL"**, notificata prin adresa nr. 340632/433/16.07.2020, va comunicam ca unele lucrari prevazute in propunerea urbanistica se inscriu in categoria celor care se construiesc pe ape sau au legatura cu apele prevazute la Sectiunea a 4-a din **Legea Apelor nr. 107/1996**, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru care in conformitate cu prevederile **Art.6, pct.(2) din Ordinul MAP nr. 828 din 4 iulie 2019** privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragare a avizului de gospodărire a apelor, este necesara reglementarea prin avizul de gospodărire a apelor emis de autoritatea competenta de gospodărire a apelor.

De asemenea, pentru propunerea urbanistica **"PUZ ansamblu mixt str. Bună ziua"** in urma consultarii s-a constatat ca proiectul este limitrof unui curs de apa fiind prevazute lucrari in zona adiacenta, si ca urmare si pentru acest proiect este necesara reglementarea in domeniul managementului resursei de apa.

Cu stima



Sef Birou Gestiunea Resurselor de Apa

Dr.ing.Giăna Popa

372066/
04.08.2020



Avocat Ciprian Ioana Crino

Cluj-Napoca, 04.08.2020

CATRE,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA URBANISM,
Biroul Strategii urbane,

in atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism
in atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii, Kosa Nicoleta, Kosa Marius, Top Market Logistics Cluj SRL prin Retegan Liviu, Munteanu Victor, Munteanu Adriana, Carje Cristian-Nicolae, Carje Maria-Georgeta, Beu Mihaela-Teodora, Ciocan Florin-Ionut, Ciocan Bianca-Angela, Sandea Marius-Dorin, Sandea Ramona, Bilt Gabriel-Tiberiu, Bilt Cristina-Maria, Claeval SRL, Dancu Paul-Adrian, HN Finconsult SRL prin Hirian Eleonora, Electric Group SRL prin Katona Zoltan, Tanase Anca-Oana, Tanase Ion-Lucian, Risnita Raul-Alexandru, Variu Calin-Mihai, Minzat Marius-Dorel, Felecan Romulus, Mocan Adrian-Alexandru, Mocan Tatiana Corina, Sparchez Zeno-Adrian, Sparchez Mihaela-Nicoleta, Tamas Emil, Parcalab Teodora-Monica, Curic Adrian, Curic Adela Paula, Rotariu Ioan-Emil, Rotariu Andrada-Zola, Mateescu Florina, Mateescu Sorin, Pascu Cristian, Pascu Bianca, Bako Diana-Simona, Metz Stephan, Spot Advertising SRL prin Mazurec Mihaela, Mazurec Voicu. toti cu domiciliul/sediul in Cluj-Napoca, str. Pompiliu Teodor in calitate de proprietari ai imobilelor situate in Cluj-Napoca, str. Pompiliu

Teodor – Bella Park, imobile aflate in vecinatatea documentatiei de urbanism mai sus aratate si propuse spre avizare - toti reprezentati de avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul ales la sediul avocatilor nostri, situat in Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura, in temeiul Legii 350/2001 si a Ordinului 2701/2010 formulam prezentele:

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "PUZ - construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj".

I. 1. Efectuarea legaturii dintre str. Camil Petrescu si str. Pompiliu Teodor, prin elaborarea unei circulatii cu sens unic incalca dreptul de proprietate al subsemnatilor. In acest context mentionam faptul ca strada Pompiliu Teodor este o strada cu caracter privat, cu destinatie de folosinta comuna a subsemnatilor (astfel cum dovedim cu Avizul CTATU depus alaturat, parte din documentatia de urbanism Bella Park) – aspect care implica in sarcina subsemnatilor toate prerogativele acestui drept – incluzand intretinerea strazii cu toate costurile aferente suportate de subsemnatii proprietari. O eventuala admitere a unei astfel de propuneri - cum este PUZ supus prezentei dezbateri - ar implica ca strada Pompiliu Teodor sa fie supraincercata cu un numar de sute de masini aferente locuintelor edificate pe strada Camil Petrescu – aspecte care ar impune in sarcina noastra majorari ale cheltuielilor necesare in vederea intretinerii acestei strazi care ne apartine. Nu este fiabila afirmatia beneficiarilor conform careia strada care ne apartine ar fi afectata exclusiv de autoturismele care ar deservi imobilele din partea din spate a PUZ-ului propus de dansii, atata timp cat acest lucru nici macar nu poate fi controlat de beneficiari sau de autoritatea publica si nici nu poate fi limitat – cu atat mai mult cu cat, in cazul dat, vorbim totusi de o strada privata aflata in exploatarea exclusiva a subsemnatilor. In caz contrar, daca s-ar trece peste respectare dreptului

nostru de proprietate, s-ar ajunge ca de la un numar de maxim 40 autoturisme cate au acces la acest moment in incinta Bella Park, pe strada Pompiliu Teodor sa aiba acces zilnic alte zeci de masini care sa deserveasca imobilele care urmeaza a fi edificate odata cu aprobarea documentatiei PUZ propuse. Acest fapt insa este suprapus peste contraargumentul ca strada Pompiliu Teodor este o strada cu regim privat, astfel cum am mai aratat mai sus. Fata de prima propunere facuta de beneficiarii PUZ – *si expusa in cadrul CTATU din 30.07.2020*, subsemnatii ne exprimam in mod categoric dezacordul ca pe strada Pompiliu Teodor sa fie stabilita circulatia autoturismelor aferente noii dezvoltari urbanistice propuse. Acest fapt cu atat mai mult cu cat, beneficiarii noii documentatii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, fata de strada Pompiliu Teodor nevand nici un drept de proprietate. Beneficiarii noii documentatii propuse sunt liberi sa isi stabileasca cum doresc circulatia pe proprietatea care le apartine, cu efectuarea unui loc de intoarcere a masinilor in zona imobilelor pe care urmeaza a le edifica, fara afectarea in vreun fel a proprietatii subsemnatilor. Mai mult, beneficiarii PUZ, in acord cu autoritatea publica locala, pot trata situatia reglementarii circulatiei din zona prin analizarea si a unor alte potentiale conexiuni ale traficului fata de alte strazi din zona de est a imobilului obiect al studiului de urbanism, nicidecum doar fata de o strada privata care deserveste exclusiv un ansamblu rezidential relativ restrans (Bella Park).

Un element tehnic suplimentar fata de argumentele legate de proprietatea subsemnatilor este cel privind modul in care este edificata strada Pompiliu Teodor. Aceasta strada este construita din pavaj asezat peste un strat de nisip – *fiind calibrata si calculata la traficul necesar exclusiv masinilor care au putut fi anticipate la momentul adoptarii PUD Bella Park*. O suplimentare a traficului cu un numar de cateva sute de masini aferente noului PUZ ar duce cu siguranta la surpari de strada si denivelari ale dalelor care acopera strada, sens in care nici macar din punct de vedere tehnic structura strazii nu ar putea sustine o capacitate mai mare decat cea existenta, pentru care a fost gandita strada Pompiliu Teodor. Evident, orice deteriorare a acestei strazi (*si implicit a utilitatilor care sunt trase pe sub strada Pompiliu Teodor*) ar duce la reparatii care ar trebui sa fie suportate de subsemnatii – *in calitate de proprietari*, astfel cum am mai aratat anterior, strada fiind in administrarea noastra si pe cheltuiala subsemnatilor. Acesta este motivul pentru care va invederam ca subsemnatii ne opunem categoric stabilirii acesului auto pentru noul PUZ pe strada Pompiliu Teodor, aspect care ar implica cresterea semnificativa a numarului de masini autorizate a trece peste aceasta strada, dat fiind specificul acestei strazi atat din punct de vedere tehnic cat si juridic.

I.2. Separat de elementele mai sus aratate (*vizand inclusiv dreptul nostru de proprietate privata*),

imobilele edificate in baza PUZ Bella Park au fost astfel conformate si autorizate de Primaria municipiului Cluj-Napoca incat au iesiri direct pe strada Pompiliu Teodor, casele avand iesire directa in aceasta strada privata – *unele din case neavand nici macar garduri edificate, iar cele care le au avand garduri mici (dépunem in acest sens imagini cu incinta Bella Park)*. O acceptare a instituirii unui sens unic pe strada subsemantilor – *cu scopul ca aceasta strada sa deserveasca si viitorului ansamblu rezidential propus prin noul PUZ*, separat de faptul ca incalca dreptul nostru privat de proprietate, ar duce de asemenea la incalcarea destinatiei ansamblului rezidential Bella Park – *acesta avand conformatie urbanistica care include locuinte individuale de un numar extrem de redus*. In plus; a se accepta instituirea unui sens unic pentru PUZ-ul propus, pe proprietatea noastra, ar implica ca tot traficul generat de noua investitie sa fie adus pe strada Pompiliu Teodor, o strada exclusiv cu caracter rezidential si folosita ca atare, noile masini care nu apartin Bella Park urmand a trece pe sub geamurile caselor noastre. Or, astfel cum HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (*adoptat prin Ordinul 176/N/16 august 2000*) – indicativ GM – 010 – 2000 o impun, reglementarea circulatiei auto in cuprinsul unor documentatii PUZ implica o legiferare a acceselor auto si pietonale care sa vizeze zona studiata prin PUZ, fara afectarea zonelor deja preconstruite. In temeiul normelor mai sus aratate, in situatia concreta dedusa dezbaterii PUZ, Strada Camil Petrescu trebuie sa fie reglementata ca circulatie cu dublu - sens sens care sa deserveasca noua dezvoltare urbanistica propusa, nu sens unic (*cu afectarea strazii Pompiliu Teodor*) - *cum s-a propus* - si sa aiba o ampriza minima de 12m, fara afectarea zonelor deja preconstituite urbanistic si functionale de mai bine de 15 ani deja. Si acest fapt cu atat mai mult cu cat, astfel cum am mai aratat mai sus, beneficiarii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu. In plus, astfel cum rezulta din plansele desenate, profilul de 9m propus la acest moment pentru strada Camil Petrescu este cel caracteristic zonelor de locuinte individuale (*cf. Anexei 6 din PUG*), nefiind adecvat sub nici o forma pentru zone de locuinte colective – *propuse la acest moment de beneficiarii PUZ*. Propunerea de locuinte colective implica in mod obligatoriu ca ampriza strazii Camil Petrescu sa fie de 12-15m – pentru a se asigura o circulatie pe doua sensuri, fara afectarea strazii Pompiliu Teodor, cu varianta de intoarcere a masinilor in zona de proprietate a beneficiarilor PUZ (*elemente tehnice asupra carora solicitam beneficiarilor sa reflecteze si sa le implementeze in noua propunere*).

De asemenea, astfel cum s-a adus la cunostinta autoritatii publice in cadrul CTATU, la capatul strazii Pompiliu Teodor subsemnatii am edificat un loc de joaca pentru copii. Propunerea pe care beneficiarii PUZ au adus-o in dezbateri – *separat de argumentele juridice mai sus aratate care*

sustin opozitia subsemnatilor – ar face ca locul de joaca existent sa fie desfiintat, pentru ca dansii sa poata sa isi edifice drumul cu sens unic prin incinta proprietatii noastre, aspect pe care de asemenea va solicitam sa il aveti in vedere.

II. Observatii privind regimul de construire propus prin "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj"

Fara a aduce critici punctuale raportate la regimul de inaltime si la indicii de urbanism propusi prin noua documentatie urbanistica, solicitam autoritatii publice sa aiba in vedere specificul zonei in care este situat imobilul supus dezbaterei adoptarii noii documentatii PUZ. In baza acestui specific si in baza conformatiei urbanistice preexistente a zonei, va solicitam ca in virtutea rolului activ care va revine sa apreciati cu responsabilitate raportat la noile constructii propuse, la numarul de unitati locative care vor rezulta ca urmare a adoptarii PUZ, respectiv la numarul de autoturisme care vor fi necesare noilor unitati locative aparute.

Chiar daca de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile bloc cu regim de inaltime de P+8, specificul strazii nu este acelasi pe intregul areal al acesteia. In plus, faptul ca se doreste schimbarea UTR-ului imobilului din zona industriala economica in zona cu destinatia de locuire/mixta, permite autoritatii sa limiteze orice indice de urbanism, astfel incat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent in proximitatea acestei strazi. Sub nici o forma autoritatea nu poate fi obligata la a admite indici de urbanism maximi solicitati de beneficiari, cu atat mai mult cu cat in cazul de fata are loc o schimbare a destinatiei zonei. Incercarea de obtinere a unor indici maximi posibili este evidenta din propunerea initiala a circulatiei cu sens unic pe strada Pompiliu Teodor, incercandu-se astfel limitarea cat mai mare a cedarii unor suprafete de teren pentru largirea strazii Camil Petrescu, cu obtinerea astfel a unei suprafete mai mari de teren care sa beneficieze de indici de urbanism mai generosi in vederea obtinerii unor regimuri de inaltime mai mari.

Zona nou reglementata va trebui sa respecte cadrul preconstruit deja, conform cu specificul edificiilor deja existente in proximitatea strazii Camil Petrescu, cu respectarea destinatiei acesteia de zona rezidentiala de densitate redusa, sens in care va solicitam de asemenea ca la aprecierea dvs sa aveti in vedere si aceste argumente de ordin urbanistic - *elemente care vor garanta si pentru noi ca vecini respectarea intimitatii si scopului pentru care a fost elaborata documentatia Bella Park.*

Raportat la cele mai sus aratate, va solicitam sa aveti in vedere prezentele obiectiuni raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj", solicitandu-va sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea circulatiilor propuse, fara afectarea in vreo forma a circulatiei pe strada Pompiliu Teodor.

In sensul celor mai sus aratate, va ramanem la dispozitie pentru orice fel de lamuriri veti aprecia necesare prin intermediul avocatului ales, doamna Ciocian Ioana Crina, care poate fi contactata la tel. 0746177720 sau prin email: oana@ps-lawyers.ro.

De asemenea, in masura in care la documentatia supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

In sustinerea celor ilustrate prin prezentele obiectiuni depunem atasat imagini din incinta Bella Park, Avizul CTATU pentru PUD Bella Park, HCL de adoptare PUD Bella Park.

*Cu consideratie,
avocat Ciocian Ioana Crina*

*Cluj-Napoca,
04.08.2020,*



Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA URBANISM,
Biroul Strategii urbane,
in atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism,
in atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" - beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii, *Pasca Vladina, Molnar Camelia, Marc Flavius, Pinte Florin, Petri Cristina Ioana, Miclea Cristian, Bizo Vomir, Razvan Iancu, Camarasan Vlad, Stanca Radu Calin, Tota Sonia Paula si Alexandra Buchi*, toti cu domiciliul/sediul in Cluj-Napoca, str. Costache Negri, strada si imobile aflate in imediata vecinatate a documentatiei de urbanism mai sus aratate si propuse spre avizare - toti reprezentati de avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul ales la sediul avocailor nostri, situat in Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura, in temeiul Legii 350/2001 si a Ordinului 2701/2010 formulam prezentele:

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-

va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni si punct de vedere raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "PUZ - construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj".

I. 1. Referitor la circulatiile propuse de beneficiarul noii documentatii PUZ, in vederea autoritatii publice ca la acest moment, fata de propunerile acestuia, strada Costache Negri nu este afectata, la acest moment, prin propunerea facuta la data de 30.07.2020 in fata CĂTĂTU, fiind afectate exclusiv strazile Camil Petrescu si str. Pompiliu Teodor. Din cele observate in plansele desenate si cele scrise rezulta faptul ca se doreste edificarea unui drum cu sens unic, vizand cele doua strazi mentionate mai sus. Cunoastem la acest moment faptul ca strada Pompiliu Teodor este o strada aflata in proprietate privata, fiind deja ridicate obiectiuni ale proprietarilor acestei strazi, elemente pe care solicitam sa le apreciati conform cu respectarea dreptului de proprietate. In situatia in care s-ar propune schimbari de traseu ale acceselor la noul PUZ, va solicitam sa aveti in vedere faptul ca daca va fi propusa ca solutie a rezolvării traficului prin strada Costache Negri, subsemnatii proprietari ne exprimam dezacordul fata de orice modificare a vreunui traseu care sa afecteze, in orice forma, strada pe care subsemnatii avem proprietati. Astfel, statutul strazii Costache Negri este cu aceleasi caracteristici ca si strada Pompiliu Teodor – *in proprietate privata, avand destinatie exclusiva in favoarea locatarilor acestei strazi*. De asemenea, strada dispune de un sistem de bariere care limiteaza accesul in incinta complexului rezidential. Caracterul privat al strazii presupune inclusiv intretinerea acestei cai de acces, cu toate costurile aferente suportate exclusiv de subsemnatii proprietari. O eventuala admitere de catre dvs, daca s-ar propune, a trasarii circulatiei in beneficiul noii documentatii PUZ pe strada care ne apartine ar implica ca strada Costache Negri sa fie supraincercata cu un numar de sute de masini aferente locuintelor edificate pe strada Camil Petrescu – *aspecte care ar impune in sarcina noastra majorari ale cheltuielilor necesare in vederea intretinerii acestei strazi care ne apartine, alaturi de disconfortul creat prin suplimentarea numarului de masini din incinta*. In caz contrar, daca s-ar trece peste respectarea dreptului nostru de proprietate si s-ar propune vreo circulatie noua pe strada Costache Negri, s-ar ajunge ca de la un numar de maxim 50 autoturisme care au acces la acest moment pe strada mentionata sa aiba acces zilnic alte zeci/sute de masini care sa deserveasca imobilele care urmeaza a fi edificate odata cu aprobarea documentatiei PUZ propuse. Acest fapt cu atat mai mult cu cat, beneficiarii noii documentatii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, obligatia dansilor fiind de a-si

reglementa propria circulatie, pe proprietatea care le apartine (*prin exploatarea cotei dansilor de drum din strada Camil Petrescu si cedarea unor alte suprafete din ce le apartine in vederea largirii propriei strazi, pentru a-si asigura accesul catre propria documentatie*). Beneficiarii noii documentatii propuse sunt astfel liberi sa isi stabileasca cum doresc circulatia doar pe proprietatea care le apartine, cu efectuarea unui loc de intoarcere a masinilor in zona imobilelor pe care urmeaza a le edifica, fara afectarea in vreun fel a altor proprietati private, care nu le apartin.

Un element tehnic suplimentar fata de argumentele legate de proprietatea subsemnatilor este cel privind modul in care este edificata strada Costache Negri. Aceasta strada este construita partial din pavaj asezat peste un strat de nisip – *fiind calibrata si calculata la traficul necesar exclusiv masinilor care au putut fi anticipate la momentul autorizarii imobilelor deja existente, partial fiind asfaltata si partial fiind pietruita*. O suplimentare a traficului cu un numar de cateva sute de masini aferente noului PUZ ar duce cu siguranta la surpări de strada si denivelari ale dalelor care acopera strada, sens in care nici macar din punct de vedere tehnic structura strazii nu ar putea sustine o capacitate mai mare decat cea existenta, pentru care a fost gandita strada Costache Negri. Evident, orice deteriorare a acestei strazi (*si implicit a utilitatilor care sunt trase pe sub strada*) ar duce la reparatii care ar trebui sa fie suportate tot de subsemnatii – *in calitate de proprietari*, astfel cum am mai aratat anterior, strada fiind in administrarea noastra si pe cheltuiala subsemnatilor. Acesta este motivul pentru care va invederam ca subsemnatii depunem prezentele observatii raportate la circulatiile propuse/ sau care ar putea fi propuse pentru noul PUZ, aspect care ar implica cresterea semnificativa a numarului de masini autorizate a trece peste aceasta strada, dat fiind specificul acestei strazi atat din punct de vedere tehnic cat si juridic.

1.2. Separat de elementele mai sus aratate, unele dintre imobilele edificate pe strada Costache Negri au fost astfel conformate si autorizate de Primaria municipiului Cluj-Napoca incat au iesiri direct pe strada – *unele din case neavand nici macar garduri edificate*. O potentiala intentie a instituirii unei circulatii pe strada subsemnatilor – *cu scopul ca aceasta strada sa deserveasca si viitorului ansamblu rezidential propus prin noul PUZ*, separat de faptul ca incalca dreptul nostru privat de proprietate, ar duce de asemenea la incalcarea destinatiei imobilelor existente pe strada Costache Negri – *acesta avand conformatie urbanistica care include locuinte individuale de un numar relativ de redus de unitati locative*. In plus, a se accepta instituirea vreunei circulatii pentru PUZ-ul propus, pe proprietatea noastra, ar implica ca tot traficul generat de noua investitie sa fie adus pe strada Costache Negri, o strada exclusiv cu caracter rezidential si folosita ca atare, noile masini care nu apartin proprietarilor care locuiesc pe aceasta strada urmand a trece pe sub geamurile imobilelor noastre. Or, astfel cum HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (*adoptat prin Ordinul*

176/N/16 august 2000) – indicativ GM – 010 – 2000 o impun, reglementarea circulatiei auto in cuprinsul unor documentatii PUZ implica o legiferare a acceselor auto si pietonale care sa vizeze zona studiata prin PUZ, fara afectarea zonelor deja preconstruite. In temeiul normelor mai sus aratate, in situatia concreta dedusa dezbaterii PUZ, strada Camil Petrescu trebuie sa fie reglementata ca circulatie cu dublu – sens, sens care sa deserveasca noua dezvoltare urbanistica propusa si sa aiba o ampriza minima de 12m, fara afectarea zonelor deja preconstituite urbanistic si functionale de mai bine de 16 ani deja. Si acest fapt cu atat mai mult cu cat, astfel cum am mai aratat mai sus, beneficiarii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu. In plus, astfel cum rezulta din plansele desenate, profilul de 9m propus la acest moment pentru strada Camil Petrescu este cel caracteristic zonelor de locuinte individuale (cf. Anexei 6 din PUG), nefiind adecvat sub nici o forma pentru zone de locuinte colective – *propuse la acest moment de beneficiarii PUZ*. Propunerea de locuinte colective implica in mod obligatoriu ca ampriza strazii Camil Petrescu sa fie de 12-15m – *pentru a se asigura o circulatie pe doua sensuri*, fara afectarea vreunei alte strazi deja existente la profiluri prestabilite; cu varianta de intoarcere a masinilor in zona de proprietate a beneficiarilor PUZ (*elemente tehnice asupra carora solicitam beneficiarilor sa reflecteze si sa le implementeze in noua propunere*).

Rezumand cele mai sus aratate raportat la circulatiile propuse prin noul PUZ, solicitam autoritatii sa avizeze documentatia doar in masura in care beneficiarii vor intelege sa isi reglementeze drumurile si accesele de orice fel exclusiv pe proprietatile dansilor, fara afectarea in vreun fel a altor proprietati deja afectate si reglementate anterior.

II. Observatii privind regimul de construire propus prin "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj"

O critica punctuala raportata la regimul de inaltime si la indicii de urbanism propusi prin noua documentatie urbanistica este cea vizand regimul de inaltime propus prin noul PUZ – *fiind solicitate inclusiv cladiri cu inaltime de D+P+5E+Er+Et, alaturi de alte cladiri cu regim de inaltime mai redus*. Totalitatea numarului de unitati locative, separat ca va aglomera excesiv o zona rezidentiala cu densitate redusa – *cum sunt in prezent strazile invecinate strazii Camil Petrescu*, va duce atat la o supraincarcare a traficului in zona cat si la crearea unui numar excesiv de unitati locative, contrare destinatiei urbanistice a zonei. Astfel, solicitam autoritatii publice sa aiba in vedere specificul zonei in care este situat imobilul

supus dezbaterei adoptarii noii documentatii PUZ. In baza acestui specific si in baza conformatiei urbanistice preexistente a zonei, va solicitam ca in virtutea rolului activ care va revine, sa apreciati cu responsabilitate raportat la noile constructii propuse, la numarul de unitati locative care vor rezulta ca urmare a adoptarii PUZ, respectiv la numarul de autoturisme care vor fi necesare noilor unitati locative aparute.

Chiar daca de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile bloc cu regim de inaltime de P+8, specificul strazii nu este acelasi pe intregul areal al acesteia. In plus, faptul ca se doreste schimbarea UTR-ului imobilului din zona industriala economica in zona cu destinatia de locuire/mixta, permite autoritatii sa limiteze orice indice de urbanism, astfel incat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent in proximitatea acestei strazi - stanga-dreapta. Sub nici o forma autoritatea nu poate fi obligata la a admite indicii de urbanism maximi solicitati de beneficiari, cu atat mai mult cu cat in cazul de fata are loc o schimbare a destinatiei zonei. Schimbarea unui UTR este o prerogativa exclusiva a autoritatii, care poate dispune o astfel de schimbare in masura in care noul UTR se incadreaza din punct de vedere urbanistic cu conformatia deja data zonei. Incercarea de obtinere a unor indici maximi posibili este evidenta din propunerea initiala a circulatiei cu sens unic pe strada Pompiliu Teodor, incercandu-se astfel limitarea cat mai mare a cedarii unor suprafete de teren pentru largirea strazii Camil Petrescu, cu obtinerea astfel a unei suprafete mai mari de teren care sa beneficieze de indici de urbanism mai generosi in vederea obtinerii unor regimuri de inaltime mai mari. Or, o astfel de incercare a beneficiarilor depaseste cu mult specificul urbanistic al zonei, acestia trebuind a fi limitati la potentialul si destinatia deja existenta.

Zona nou reglementata va trebui sa respecte cadrul pre construit deja, conform cu specificul edificiilor deja existente in proximitatea strazii Camil Petrescu, cu respectarea destinatiei acesteia de zona rezidentiala de densitate redusa, sens in care va solicitam de asemenea ca la aprecierea dvs sa aveti in vedere si aceste argumente de ordin urbanistic - *elemente care vor garanta si pentru noi ca vecini respectarea intimitatii si scopului pentru care au fost elaborate anterior documentatii urbanistice.*

Un ultim aspect pe care va solicitam sa il aveti in vedere la momentul rediscutarii documentatiei PUZ este cel vizand retragerile fata de vecinatati, imobile cu retrageri minime afectand calitatea vietii si specificul urbanistic al zonei, astfel cum acesta a fost deja mentionat mai sus.

Raportat la cele mai sus aratate, va solicitam sa aveti in vedere prezentele obiectiuni

privind documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj", solicitandu-va sa puneti in vedere beneficiarilor a respecta atat dreptul nostru de proprietate cat si dreptul de a ne bucura de proprietatile noastre, astfel cum acestea au fost configurate incepand cu momentul achizitiei.

In sensul celor mai sus aratate, va ramanem la dispozitie pentru orice fel de lamuriri veti aprecia necesare prin intermediul avocatului ales, doamna Ciocian Ioana Crina, care poate fi contactata la tel. 0746177720 sau prin email: oana@ps-lawyers.ro.

De asemenea, in masura in care la documentatia supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

In sustinerea celor ilustrate prin prezentele obiectiuni depunem atasat imagini care pot detalia specificul strazii Costache Negri.

*Cu consideratie,
avocat Ciocian Ioana Crina*

*Cluj-Napoca,
07.08.2020,*



381246/10.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:

VITA VASILE ANDREI,

VITA TATIANA TAMARA

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,

SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru și Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, , suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele **OBIECTIUNI**:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2. Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentu copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcare pentru vizitatori**, aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfiintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/devierea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. 0740130006 si prin email: Alexandru.ferent@gmail.com. si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020

381262/
10.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:

VITA VASILE ANDREI,

VITA TATIANA TAMARA

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,

SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, s
, suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2.Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentru copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcare pentru vizitatori**, aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfiintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/devierea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puncti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. _____ si prin email: _____
si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020

383247 / 11.08.2020



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Legal & Tax



Cluj-Napoca
10.08.2020

BUCUREȘTI
Str. Barbu Văcărescu nr. 201,
Clădirea Globalworth Tower,
Et. II, Sector 2, București,
Cod postal 060276, România
T +40 21 201 2000, +40 31 225 3300
F +40 21 201 2210, +40 31 225 3300
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA
T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA
T +40 364 433 527, +40 364 229 000
+40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRĂȘOV
T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brastov@nndkp.ro

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,
Biroul Strategii urbane,
In atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si
Urbanism
In atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca

Ref: PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective,
amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese,
operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str.
Bună Ziua, f.n., jud. Cluj” – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA
TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL
(denumit în cele ce urmează PUZ-ul)

Subsemnații,

ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj, identificat cu CI, seria eliberată de către
SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;

BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Clienta”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;

CURTICIU LIANA-MARIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj; identificat cu CI seria eliberată la data de
7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;



Legal – Athens • Belgrade • Bucharest • Istanbul • Ljubljana • Podgorica • Pristina • Sarajevo • Skopje • Sofia • Tirana • Zagreb

IGNAT ADRIANA DORINA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____, jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj, identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 16.03.015;

TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____; identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

prin avocat dr. Ciprian Păun, depunem prezentele

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Aspecte procedurale și metodologice preliminarii

1. Lucrarea este un Plan Urbanistic Zonal pentru conversie zonă funcțională ce implică o schimbare de UTR din Ei (Zonă de activități economice cu caracter industrial) în zonă în locuire (două utr M3v - Zonă mixtă, Lcv - zonă de locuințe colective)

Conform art. 16.- (4) si (5) din "Regulamentul referitor la organizarea și functionarea Registrului Urbanistilor din România" aprobat prin HOTARĂREA Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România nr. 101/29 iulie 2010: (4) Coordonarea elaborării documentației de amenajarea teritoriului și de urbanism cuprinde:

Pentru PUZ și PUD :

- planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora, simbol «Dzo»;
- planurile urbanistice zonale și regulamentele locale de urbanism aferente pentru parcelări de locuințe și alte funcțiuni asociate acestora, simbol «Dz1»;
- planurile urbanistice zonale și regulamentele locale de urbanism aferente care au drept subiect o parcelare nouă pentru realizarea în exclusivitate de locuințe, cu maximum 20 parcele, nu mai mari de 1 000 m² fiecare, simbol «Dz2»;
- planurile urbanistice de detaliu, simbol «E»;

Tabel prezentând echivalența simbolurilor 2006/ 2010 aferente dreptului de semnătură
Simboluri Regulament 2006 Simboluri Regulament 2010

Tabel prezentând echivalența simbolurilor 2006/ 2010 aferente dreptului de semnătură

Simboluri Regulament 2006	Simboluri Regulament 2010
D	D, D3 și DZ0
D1	DZ1
D2	DZ2
E	E

sursa: <https://www.rur.ro/st-pagina>

Astfel planurile urbanistice zonale ce implică mai mult decât o parcelare de locuințe dintr-o zonă de locuire este necesar ca specialistul ce întocmește documentația să dețină drept de semnătură aferent simbolului D (DzO).

În cazul de față specialistul cu drept de semnătură în urbanism, ce a semnat și asumat proiectul, arh. Nicoale Ioan N. Ștefănuți, este membru în Registrul Urbaniștilor din România cu drept de semnătură pentru lucrările simbolurilor D₁,E (DZ₁, E), respectiv PUZ parcelări de locuințe și alte funcțiuni asociate acestora și PUD (plan urbanistic de detaliu), inferior categoriei D(DZ_o) necesară acestei lucrări.

2. Termenul de parcelare conform legea 350/2001, anexa 2 - glosar de termeni: Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. Se poate observa că nu suntem într-o astfel de situație.

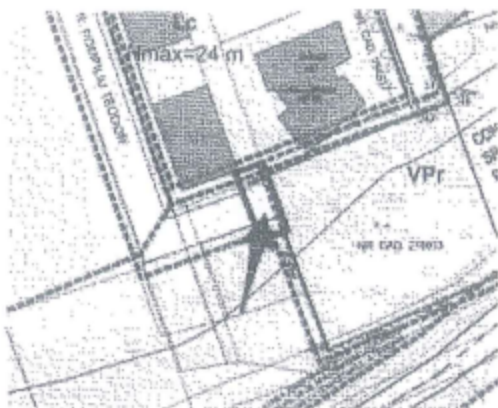
Referitor la analiza PUZ-ului propus, zona studiată cuprinde pe lângă parcelele reglementate și străzile Camil Petrescu respectiv Pompiliu Teodor, dar fără imobilele (locuințele) ce sunt deservite de aceste străzi, rupând-ule din contextul urbanistic, ca și cum ar fi străzi ce deservesc parcele libere de construcții, fără trafic existent. O corectă analiză trebuie făcută incluzând și ansamblurile rezidențiale adiacente acestor străzi pentru a putea calcula corect gabaritele ce sunt deservite de aceste străzi, ele fiind deja la capacitate maximă.

II. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "PUZ - construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj".

A. Aspecte tehnice - Circulație

1. În planșa U/PUZ/02 - Situația existentă, întoarcerea străzii în partea sudică spre parcelele reglementate, este marcată până la limita de parcelă, sugerând că strada existentă s-ar opri pe limita de proprietate, de unde s-ar conecta cu noua bretea cedată din terenul elaboratorilor PUZ-ului, pentru a forma un U cu strada Camil Petrescu. În realitate, după cum se poate observa și din imaginile de satelit, strada Pompiliu Teodor se oprește în dreptul accesului în garajul ultimului imobil, neexistând posibilitatea

legării acestuia de strada Camil Petrescu decât autorizând o bucată de drum pe parcela aferentă imobilului de locuințe colective



2. Strada Camil Petrescu este adiacentă parcelelor ce se doresc a fi dezvoltate, ea având rol esențial pentru dezvoltarea unui viitor ansamblu rezidențial, ce trebuie dezvoltat

în acord și strânsă corelare cu vecinătățile directe. Profilul acestei străzi, momentan de 7 m deservește latura estică a străzii, cu dublu sens. Pentru a respecta prevederile PUG Cluj-Napoca, anexa 6 - organizarea profilurilor stradale, se impune un profil de minim 15 m cu două benzi pe sens

3. Conform HG 525/1996 :

Articolul 31

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.

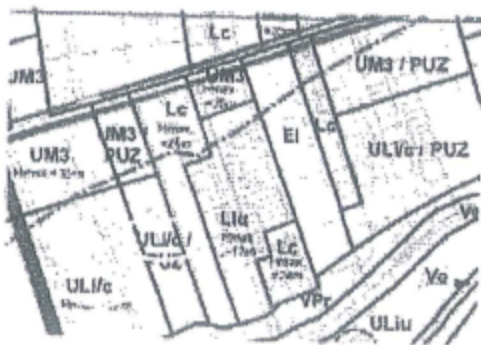
(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

4. Astfel, imobilele de locuințe de pe partea vestică a străzii Camil Petrescu sunt parțial locuințe individuale în regim înșiruit cu un regim de înălțime de P+M, parțial locuire colectivă cu aproximativ același regim de înălțime (P+M/E).

Aspecte tehnice- Urbanizare

5. Noile imobile propuse, pe partea opusă străzii Camil Petrescu, nu pot depăși acest regim de înălțime, fiind funcțiuni identice.
6. În Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca se pot identifica UTR-uri pentru această zonă, propuse în toate zonele de urbanizare apropiate, nefiind necesară inventarea unui nou UTR
7. Conform PUG Cluj, zonele învecinate, neurbanizate, sunt încadrate în UTR ULi/c:

Cu un un regim de înălțime ce s-ar încadra în zonă ((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.), fără modificarea CUT de la 0,9 la 1 (dealtfel, în nici un UTR aferent locuirii cu regim de înălțime redus de pe raza Municipiului Cluj-Napoca nu este depășită valoarea de 0,9 al CUT!)



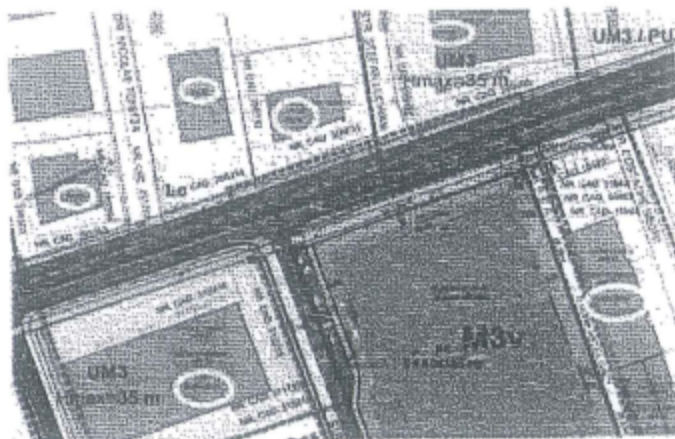
8. Referitor la zona UTR M_{3v}, Conform HG 525/1996, articolul 31

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.*

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

Astfel, regimul de înălțime din UTR M₃, cu toate că permite P+5+R, trebuie corelat conform art 31 din HG 525/1996, la:

- locuințele colective cu regim redus de înălțime de pe stada Camil Petrescu, propuse de dezvoltator;
- la strada Bună Ziua, imobilul fiind o inserție într-un țesut urban deja construit, la regimul de construire din vecinătate (vest: P+3E+M, est: D+P+2E+M, nord peste drum: P+2E)



9. Conform PUG Cluj-Napoca, orice zonă de locuire nou instituită trebuie dotată cu următoarele subzone:

- S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. (în cotă fixă de 10%)
- S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.
- S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

Conform Normativ GM - 10 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, Ordin Nr. 176/N/16 aug 2000:

- În cadrul elaborării PUZ-ului sunt necesare o serie de studii de fundamentare pentru probleme ce necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor privind zona ce face obiectul PUZ.
- Acestea se elaborează în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, ce intervin hotărâtor în susținerea problemelor privind dezvoltarea urbanistică a zonelor.

O analiză sectorială ar releva unele probleme ce ar putea fi soluționate în acest PUZ, cum ar fi inexistența grădinițelor la o distanță de parcurs pe jos de maxim 500 m sau a școlilor la o distanță de parcurs pe jos de maxim 1000 m conform anexei 1 din HG 525/2006:

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

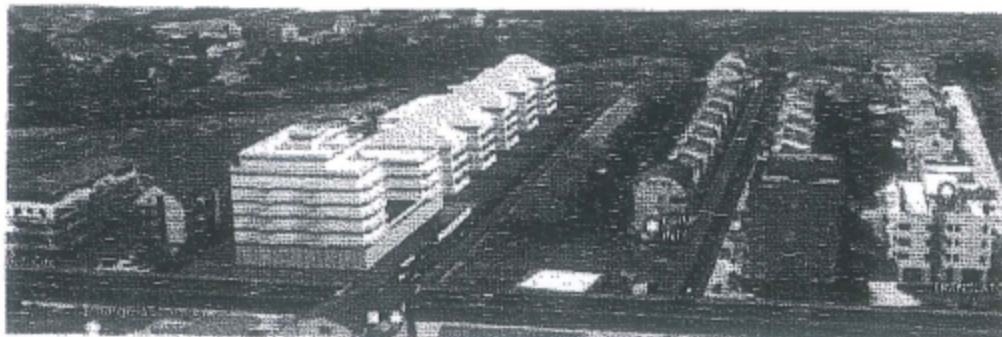
1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000m

Deasemenea studiul de trafic este esențial în acest caz pentru fundamentarea soluției de circulație auto, înainte de aprobare PUZ!

Din conformările spațial-volumetrice atașate la documentație se poate vedea cum gabaritele clădirilor sunt dublate față de fondul construit adiacent.



III. Aspecte juridice și de oportunitate

A. CIRCULATIE

1. Realizarea legaturii dintre str. Camil Petrescu și str. Pompiliu Teodor, prin elaborarea unei circulații cu sens unic încalca reglementările urbanistice aprobate anterior. Astfel, prin HCL nr. 845 din 24 noiembrie 2004 s-a reglementat circulația în zona străzii Camil Petrescu, instituindu-se o strategie de închidere a străzii propusă prin avizul 67293/43/2004, strada Camil Petrescu fiind definită ca fiind drum carosabil cu două benzi – tip fundătură.
2. Opțiunea unei circulații pe sens unic - cum este PUZ supus prezentei dezbateri - ar implica ca strada Camil Petrescu să fie aglomerată și circulată intensiv ceea ce ar pune în pericol strategia de conviețuire urbană în zonă inaugurată prin propunerea unor facilități de relaxare și loisir – parcuri publice în zonă. Nu se poate realiza un sistem de aglomerație a parcajelor în zona parcului public.
3. Beneficiarii noii documentații PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, dar acest fapt juridic nu are efecte constitutive pentru un drept general de circulație. Opțiunea de a achiziționa locuințe în zonă s-a bazat pe împrejurarea că strada va fi infundată, astfel că în acest moment nu înțelegem cum am putea să generăm o sinergie pozitivă pentru proiect în condițiile în care se propune transformarea străzii noastre într-o zonă cu circulație integrată, într-un circuit legat direct cu strada Pompiliu Teodor.
4. Beneficiarii noii documentații trebuie să ne facă dovada că modul de realizare al străzii Camil Petrescu poate susține un trafic intens propus prin PUZ, în condițiile în care structura de fundație a străzii a fost desenată și edificată ca și stradă de incintă infundată. Extinderea străzii la o lățime de 15 m este foarte importantă în contextul discuțiilor despre noul PUZ și dacă ea se va realiza trebuie să includă spații pentru piste de biciclete sau trotinete care să facă legătura cu zona parcului, ce va fi edificat de Consiliul Local în zona Mihai Românu. Planșele desenate propun un profil al străzii de 9m pentru strada Camil Petrescu, profil care este caracteristic zonelor de locuințe individuale (cf. Anexa 6 din PUG), nefiind adecvat sub nici o formă pentru zone de locuințe colective - propuse la acest moment de beneficiarii PUZ.
5. În conformitate cu HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (adoptat prin Ordinul 176/N/16 august 2000) - indicativ GM - 010 - 2000 reglementarea circulației auto în cuprinsul unor documentații PUZ implică o legiferare a acceselor auto și pietonale care să vizeze zona studiată prin PUZ, fără afectarea zonelor deja preconstruite.
6. Referitor la accesul prin Strada Camil Petrescu și Pompiliu Teodor și nu direct din Strada Bună Ziua observăm următoarele. Potrivit dispozițiilor generale ale Codului Civil, "parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine". În situația analizată, terenul reglementat „nu are acces direct” la Strada Bună Ziua și nici drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine, prin servitute, acord expres de folosire, alte modalități permise de lege. Beneficiarul este coproprietar pe Strada Camil Petrescu, dar în acest moment strada este într-un regim de coproprietate, astfel că beneficiarul trebuie să ceară acordul proprietarilor pentru folosirea sa într-un PUZ nou. În

fapt, amplasamentul folosește un acces secundar pe Strada Camil Petrescu și Pompiliu Teodor, dar pentru care nu a obținut acordul de folosire.

B. URBANIZARE

1. Dincolo de argumentele susținute prin prezenta stare de fapt, trebuie menționat faptul că HCL nr. 845 din 2004 trebuia inclus în noul PUG fiind un element de continuitate în urbanismul zonei. Menționăm faptul că regimul de înălțime desenat prin HCL nr. 845 din 2004 este de D+P+M în zona de locuire și P+2E în zona de afaceri - zona comercială. Mai mult, PUZ-urile aprobate în zonă, cum este cel învecinat dezvoltat de societatea Electrogrup SA presupun realizarea unor imobile de tip - M3 la strada Buna Ziua (blocuri) și Li/c în spatele blocurilor (duplexuri).
 2. Subsemnații nu doresc generarea unui conflict cu dezvoltatorul, ci armonizarea intereselor cetățenilor care au locuințe în zona cercetată. Până la acest moment raporturile de vecinătate au fost foarte bune și dorim să le menținem în aceeași linie în relația cu dezvoltatorul. Opțiunea Consiliului Local și a UAT Cluj-Napoca de modificare a unui UTR din Ei în UTR-uri specifice locuirii urbane colective și individuale trebuie făcute în funcție de interesul public și interesul comun al dezvoltatorilor și vecinilor.
 3. Schimbarea unui UTR din PUG prin PUZ este un act cu consecințe sociale, economice și urbanistice grave, astfel că ea ar trebui pregătită printr-un Studiul de impact complex cu analize asupra circulației în zonă, efectelor de aglomerare și coagularea unor zone de locuire.
 4. În ciuda faptului că de-al lungul strazii Buna Ziua există imobile de tip bloc de locuințe cu regim de înălțime de P+8, specificul strazii nu este același pe întregul areal al acesteia. Astfel, avem o zonă cu imobile cu destinație de locuințe cu regim de înălțime mare și o zonă de locuire de tip locuințe individuale și duplex retrase dinspre zona Bună Ziua spre Zona Pârâu tocmai pentru a calibra urbanistic zona. Dorim să menționăm faptul că întreaga zonă Bună Ziua spre Mihai Românu este o zonă destinată Locuințelor individ
 5. În plus, faptul că se dorește schimbarea UTR-ului imobilului din zona industrială economică în zona cu destinația de locuire/mixta, permite UAT Cluj-Napoca și Consiliului Local să limiteze orice indice de urbanism, astfel încât pentru zona Camil Petrescu să fie impus un regim de construire similar cu cel existent în proximitatea acestei strazi.
- Astfel, dacă la strada Bună Ziua, acesta va obține un regim similar cu M3, derogând de la varianta inițială propusă de P+2E, considerăm că se impune ca în zona din vecinătatea noastră să se aloce o încadrare în sistem LiU și nu locuințe colective, care pot încălca foarte mult zona și pot crea un spațiu de axfisiere urbanistică.
6. Ansamblul rezidențial propus nu respectă indicativul de m2/locuitor. (54) Conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

IV. Aspecte de Ordin Procedural general

A. Aspecte normative

1. În data de 4 februarie 2020, Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 32 alin. (1) teza întâi din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în forma modificată prin art. I pct. 6 din Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
2. Acest text avea următorul conținut: "(1) În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism - Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu - se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire."
3. În noul context normativ, considerăm că un PUZ de restructurare a UTR-ului este inadmisibil neavând un fundament juridic clar. Principalele critici de neconstituționalitate priveau lipsa de previzibilitate a normei legale care nu prevede criterii obiective de derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate. Or, în lipsa unor astfel de criterii autoritățile locale aveau la dispoziție o putere discreționară de a decide în ce situații să modifice sau nu documentațiile de urbanism deja aprobate. Mai mult decât atât, fără a avea criterii clare și obiective stabilite prin lege, instanțele investite cu acțiuni prin care se solicita anularea unor acte administrative prin care s-au aprobat astfel de derogări, erau în imposibilitatea de a stabili dacă derogarea aprobată de autoritățile locale era într-adevăr justificată.
4. În cazul nostru, nu avem criterii funcționale clare de restructurare a UTR-urilor din PUG, astfel că suntem într-un sector juridic fără o posibilitate clară de realizare a derogărilor. Prin restructurarea unui UTR se aduce o derogare majoră a PUG-ului, astfel că noi considerăm că adoptarea PUZ-ului s-ar face fără un suport juridic fundamentat.

B. Aspecte legate de aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

5. Din perspectiva noastră, în aplicarea Regulamentului Local de urbanism, se impun a fi respectate prevederile normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.
6. *Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z.
Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și PUZ
Temele tratate trebuie să vizeze:*

- (a) reorganizarea activităților – economic și spațial;
- (b) restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale;
- (c) segmentarea marilor unități;
- (d) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
- (e) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri cainfrastructură specifică pentru micraîntreprinderi și întreprinderi mici;
- (f) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;
- (g) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane;
- (h) îmbunătățirea accesibilității și mobilității – trafic auto, trafic lent, transport în comun;
- (i) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;
- (j) organizarea / reabilitarea spațiilor prezinzale / piețelor;
- (k) reabilitarea spațiului public.

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin P.U.Z. ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.

P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

7. Noi considerăm că aceste prevederi nu au fost atinse în documentul propus spre analiză Comisiei. Importanța pentru noi rezidă în mecanismul descriptiv prin care trebuie arătate avantajele pentru comunitate a acestei reconversii funcționale din Ei într-o zonă de locuire.

V. Concluzii.

Raportat la argumentele de mai sus , va solicităm să dispuneți reluarea negocierilor între Beneficiar, autoritate locală și vecini și să respingeți PUZ-ul în forma propusă.

Prin SCA NNDKP - Av. Dr. Păun Ciprian Adrian

Completare adresa 383247/433/2020

Ciprian Paun

Trimis: 11 august 2020 11:09

Până la: registratura

Cc: mailboxgta@gmail.com

Categorii: Categorie neagra

Atașări: Completare.Observatii PUZ.pdf (258 KO)

384455 / 11.08.2020

Buna ziua,

va atasam completarea la adresa 383247/433/20202!

Cu stima,

Ciprian Paun

Partner

Co-Head of Cluj-Napoca office

T: +40-264 433 527 | +40-364 229 000

F: +40-364 229 005

E: ciprian.paun@nndkp.ro

COVID-19 updates

[Access NNDKP COVID-19 – Legal and Tax Resource Center](#) for valuable legal updates and insights concerning the implications of the coronavirus pandemic in various fields in Romania.



48 Dorobantilor St., Silver Business Centre, 6th Floor

Cluj-Napoca 400117, Romania

www.nndkp.ro | [LinkedIn](#)

4-time Winner of the "Law Firm of the Year in Romania" award by Chambers Europe
Top ranked firm by Chambers Global, Chambers Europe, Legal 500 and IFLR 1000



IMPORTANT NOTICES:

You can express your options about our Legal, Tax and IP Updates [here](#).

Please read our [Privacy Policy](#) for details on how NNDKP processes personal data.

Please consider the environment - do you really need to print this email?

This e-mail may contain privileged or confidential information and is intended only for the use of the person to whom it is addressed. If you are not the addressee, you may not copy or deliver this to anyone else. If you receive this e-mail by mistake, please notify us immediately by telephone or by return e-mail. Thank you.



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Legal & Tax



Cluj-Napoca

11.08.2020

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

**In atentie Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si
Urbanism**

In atentie Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

BUCUREȘTI

Str. Barbu Văcărescu nr. 201,
Clădirea Globalworth Tower,
Et. 18, Sector 2, București,
Cod postal 020276, România

T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@ndkp.ro, www.ndkp.ro

TIMIȘOARA

T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@ndkp.ro

CLUJ-NAPOCA

T +40 264 433 527, +40 264 229 000
+40 264 229 005
E office.cluj@ndkp.ro

BRĂȘOV

T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brasov@ndkp.ro

**De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca /
Completare document cu nr. de inregistrare 383247/433/11.08.2020**

**Ref: PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective,
amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese,
operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str.
Bună Ziua, f.n., jud. Cluj” – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA
TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL
(denumit în cele ce urmează PUZ-ul)**

Subsemnații,

**ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj, identificat cu CI, seria eliberată de către
SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;**

**BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Cienta”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;**

**CURTICIU LIANA-MARIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;**

SEE

Legal – Athens • Belgrade • Bucharest • Istanbul • Ljubljana • Podgorica • Pristina • Sarajevo • Skopje • Sofia • Tirana • Zagreb

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud. Cluj; identificat cu CI seria eliberată la data de 7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

IGNAT ADRIANA DORINA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj; identificat cu CI seria eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud.Cluj; identificat cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj; identificat cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 16.03.015;

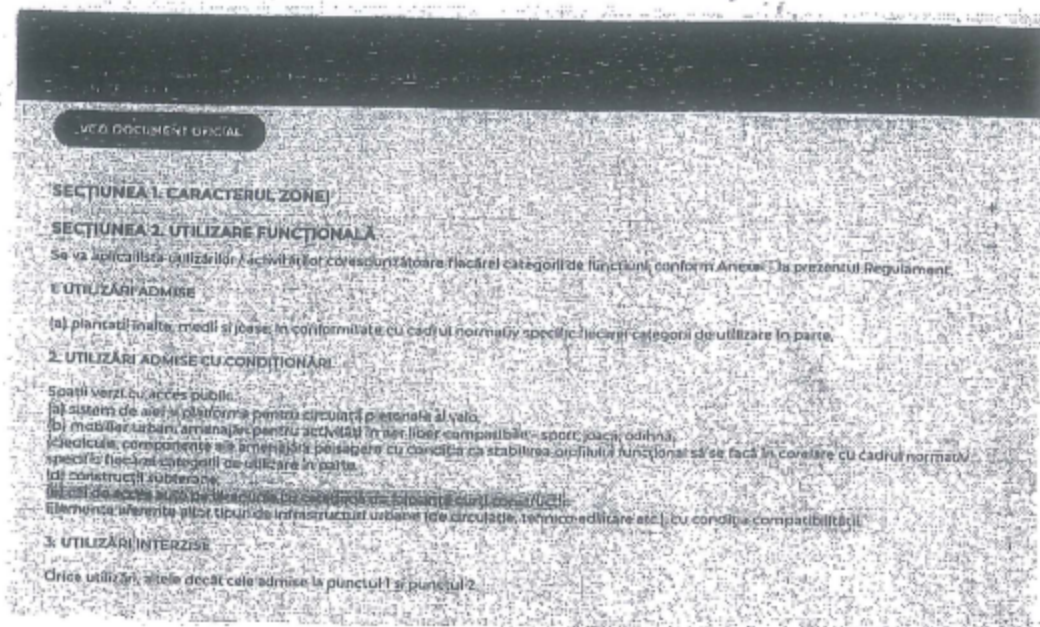
TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, identificat cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

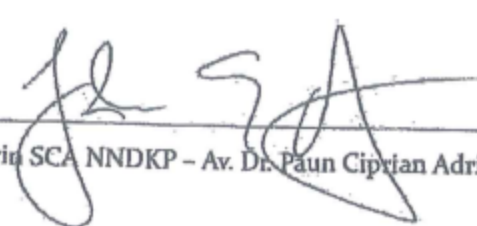
prin avocat dr. Ciprian Păun, depunem prezente

Completări la
OBIECȚIUNILE DEPUSE ÎN DATA DE 10.08.2020:

raportate la documentația PUZ supusă avizării dvs în data de 30.07.2020, solicitându-vă să aveți în vedere următoarele obiecțiuni raportate la documentația PUZ propusă:

1. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, în cadrul UTR Vpr, la funcțiuni admise trebuie să menționăm că nu se admit circulații auto, decât pe terenuri cu categoria de folosință curți construcții. Astfel, dacă terenul cu nr. cad 276613 nu are această categorie de folosință, este interzisă construirea de drumuri. Astfel, drumul de legătură între strada Pompiliu Teodor și strada Camil Petrescu.




Prin SCA NNDKP - Av. Dr. Paun Ciprian Adrian

387309/12.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca.

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:

VITA VASILE ANDREI,

VITA TATIANA TAMARA

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,

SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, :
, suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata casclor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2.Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentu copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcare pentru vizitatori**, aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfiintarii parcarii pt vizitatori.

3. Va supunem atentiei ca modificarea/devierea conductei de gaz propuse, va transfera interdictia de construire (din zona de protectie a conductei), de pe terenul investitorului pe zona publica a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. 0740130006 si prin email: Alexandru.ferent@gmail.com. si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020



Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa
Sistemul de Gospodărire a Apelor Cluj

389292 / 13.08.2020



Nr. 2335/12.08.2020



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Urmare analizarii datelor tehnice cu privire la propunerea urbanistica *"PUZ - Construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, str, Buna Ziua, nr. F.N. initiata de Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, SC VITACOM IMPORT EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL*, notificata prin adresa nr. 3459670/433/28.07.2020, va comunicam ca unele lucrari prevazute in propunerea urbanistica se inscriu in categoria celor care se construiesc pe ape sau au legatura cu apele prevazute la Sectiunea a 4-a din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru care in conformitate cu prevederile Art.6, pct.(2) din Ordinul MAP nr. 828 din 4 iulie 2019 privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragere a avizului de gospodărire a apelor, este necesara reglementarea prin avizul de gospodărire a apelor emis de autoritatea competenta de gospodărire a apelor.

Cu stima



Sef Birou Gestiunea Resurselor de Apa

Dr.ing.Giana Popa

Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa
Cod Fiscal: RO42066043
Cod IBAN: RO88TREZ 216502201X039127
Adresa: str. Vânătorului nr. 17, 400213 Cluj-Napoca
Centrala tel. +40 264 433028 Fax +40 264 433026
Dispecerat tel. +40 264 433021 Fax +40 264 433026

Sistemul de Gospodărire a Apelor Cluj
Adresa: str. Donath nr. 157/A, 400293 Cluj-Napoca
Telefon: +40 264 485705
Fax: +40 264 485224

Nr. inreg: 390136 / 13.08.2020
TORCATORU C-TIN

In calitate de	vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	construire ansamblude imobile si spatii mixtesu locuinte colective ,amenajari exterioare si parcaje subterane realizare si modernizare accese operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri Str Buna ziua fninitiat de Vita Vasile Andrei si Vita Tati
Amplasament	Buna Ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Nu suntem de acord cu executia de case cu pod (P+3E+Pod) avand in vedere ca inaltimea nu se respecta prevederile Art 3 din Ordinul 119/2014(podul are destinatiune de mansarda avand peste 5,00 m inaltime .Admitem cladire cu P+3E si acoperis la 14 *.In zona se va indesi fluxul de masini si accesul din strazile vecine spre Calea Turziiva fii mult ingreunat

**obiectii PUZ str.Buna Ziua fn Cluj Napoca Vita_Vitacom la notificarea
358413/433/28.07.2020**

Alexandru Ferent [

Trimis: 13 august 2020 16:46

Până la: registratura; strategiiurbane

Categorii: Categoria neagra

Atașări: Obiectiuni PUZ VITACOM str~1.pdf (282 KO)

390210 / 13.08.2020

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" - beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Stimate Doamne

Stimați Domni

Va transmitem atasat, pe scurt, cateva dintre obiectiile noastre.

Va multumim si asteptam cu interes decizia dvs.

In masura in care la documentatia supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

Al. Ferent

SC Alfer Prodcum SRL

0740-130006

alferent@gmail.com

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SC Alfer Prodcom srl
domiciliat în județul CLUJ municipiul Cluj -N sector cod poștal ,
strada Pompiliu Teodor nr. 31 bl. , sc et ap 2
telefon/fax 0740-130006 e-mail alferent@gmail.com
în calitate de coproprietar teren (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Vita Vasile, Vita Tatiana, Vitacom srl, Inova Prime Green srl

amplasament: Buna Ziua , FN, Cluj Napoca Acces prin str.Pompiliu Teodor
urmare a notificarii: 358413/433/28.07.2020 primita prin-posta la data de 10.08.2020

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

1. dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ.
 2. ~~conexiunea strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, va obstructiona accesul privat la garajul subteran~~
 3. ~~pozitionarea legaturii propuse se suprapune cu locul de joaca pentu copii~~
 4. ~~se suprapune peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcare pentru vizitatori,~~
 5. ~~modificarea/devierea conductei de gaz propuse, va transfera interdictia de construire (din zona de protectie a conductei), de pe terenul investitorului pe zona publica a viitorului Parc Buna Ziua.~~
 6. ~~supra incarcarea traficului de pe str. Pompiliu Teodor cu cca. 200-250 autoturisme va transforma intreaga zona intr-un ghetou~~
 7. ~~ne manifestam opozitia ferma fata de aceasta actiune de expropriere pentru utilitate privata, beneficiarii proiectului neavand nici un drept de proprietate asupra stazii Pompiliu Teodor~~
- Cu mulțumiri,

Data: 12.08.2020

Semnătura: _____



Notă:

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

Nr. inreg: 390956 / 14.08.2020
SZILAGYI ALEXANDRU

In calitate de	vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Proiect nr. 19/2017 intocmit pentru VITACOM SRL
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, f.n.
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	referitor la adresa dumneavoastra nr 357854/433/27.07.2020, va comunicam ca nu suntem de acord cu propunerile de modificare a regimului de inaltime pentru parcelele M3V si P2, deoarece consideram ca viitorul proiect imobiliar propus ne va afecta intimitatea.

390998 / 14.08.2020

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SZILÁGYI ALEXANDRU
domiciliat în județul CLUJ municipiul Cluj-Napoca sector - cod poștal -
strada -
telefon/fax - e-mail -

în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective-Vitacom
amplasament: Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, f.n. - proiect nr. 19/2017.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 357854/433/27.07.2020
Vă comunicăm că nu suntem cu propunerile de modificare
a regimului de înălțime pentru parcelele M3U și P2,
deoarece considerăm că viitorul proiect mobilier propus prin
proiectul 19/2017 ne va asigura intimitatea

Cu mulțumiri,

Data: 14.08.2020

Semnătura: [Signature]

Notă:

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul MAIER IOAN + MAGDALENA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector — cod poștal —,

strada _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

amplasament: _____

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU SÎNTEM DE ACORD CU CONSTRUCȚIA
MAI MARI DE P+3 SI ÎN PLUS SE SCHIMBA
DESTINAȚIA ÎNȚĂLĂ A LOTULUI DE TEREN
AIN SPATIU INDUSTRIAL ÎN ANSAMBLU DE
LOCUINȚE SI SPATII MIXTE

Cu mulțumiri,

Data: 17.08.2020

Semnătura: [Signature]

Notă:

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

sugestie catre CTATU

victor munteanu []

Trimis: 3 august 2020 09:34

Până la: registratura

Categorii: Categoria albastră

368970/03.08.2020

Buna ziua

Ma numesc Munteanu Victor, domiciliat in Cluj Napoca, !

Am participat la sedinta CTATU din 30.07.2020, la dezbaterile proiectului propus de dl Vita, nr 266784.

Dupa cum s-a discutat, toate sesizarile locatarilor de pe strada noastra se vor trimite, in scris.

Acum doresc doar sa trimit o sugestie comisiei, aceea de a solicita investitorului sa includa in proiect o statie de autobuz cu refugiu.

Statia de autobuz din dreptul strazii Marin Sorescu nu are refugiu, astfel ca acolo circulatia se blocheaza.

Multe masini chiar depasesc autobuzul din statie, desi este interzis, punand in pericol pe cei ce vin din sens opus.

Prin mutarea statiei, cu refugiu adecvat, in dreptul noului ansamblu de locuinte, circulatia se va fluidiza.

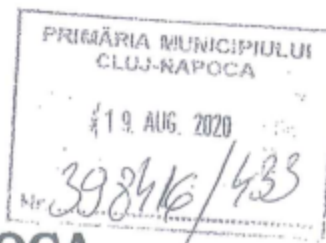
Deasemenea investitorul va avea avantajul unui vad comercial mai bun pentru spatiile comerciale de la parterul blocului, aflate in proximitatea unei statii de autobuz.

Multumesc

O zi buna

Victor Munteanu

Către,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul FODOR MARTIN
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector cod poștal ,
strada nr. 10 bl. , sc et ap
telefon/fax e-mail
în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU SPAȚII MIXTE ȘI COLUATE COL.
amplasament: STR. BUNA ZIĂ, NR. F.N., ÎNTRĂTĂ DE LĂTRE S.C. VITALOM

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- ① Locuințele colective propuse sunt prea înalte, în comparație cu cele în vecinătăți.
Propun D+P+1 + acoperis/pod, sau D+P+2 fără acoperis, pentru că acoperisul podul va avea 8 m înălțime, și 2 etaje. În vecinătate este un P+2e fără acoperis, ceea ce este o procedură obișnuită folosită în zone unde sunt case și poro la col.
- ② Locuințele colective vor avea prea multe apartamente, sunt îngrușate, propun 4 și 5 cu mai mult spațiu între ele, și așa vor fi cu vech 100 de apartamente mai multe.
Cu mulțumiri, locuitorii dețin pe deplină oseață ca alternativă în vecinătăți.

Data: 18.08.2020

Semnătura: [Signature]

Notă:

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

399332 / 20.08.2020

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MARC FLAVIUS

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal _____

strada _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

VITA VASILE ACIDREI, VITA TATIANA JAMARA, CONSTRUCȚIE ANSAMBLU, ÎNCĂLZIRE

amplasament: STR - PUNA ZIUA, NR - F.N.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME ESTE FOARTE MARE (APROX. 30 M)

CEEA CE AFECTEAZĂ CALITATEA VIEȚII PROPRIETARILOR,

LOCATARILOR AȘI BLOCUL DE PE STR. COSACHE NERȘI,

BLOC CE ARE REGIM DE ÎNĂLȚIME DE P+2+M (UNIFAMILIAR)

AVIA ÎNĂLȚIMEA CELUI CE SE VA CONSTRUI. DIFERENȚA
DISTANȚA DE 10-11 METRI ÎNTRE BLOCURI ESTE NUCI PENTRU MĂCĂ

Cu mulțumiri,

Data: 19.08.2020

Semnătura:

FLU

Notă:

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



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen

NOI DE APUCĂVILĂ LE APUCĂM!



Cluj-Napoca

10.09.2020

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,
Biroul Strategii urbane,
In atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si
Urbanism
In atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca

Ref: PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj” – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL (denumit în cele ce urmează PUZ-ul)

Subsemnații,

ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. , jud. Cluj, identificat cu CI, seria , eliberată de către SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;

BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Clienta”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. , jud. Cluj; identificată cu CI seria , eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;

CURTICIU LIANA-MARIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. , jud.Cluj; identificată cu CI seria , eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. , jud. Cluj; identificat cu CI seria , eliberată la data de 7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

Cluj-Napoca
 Str. Barbu Văcărescu nr. 201
 Clădirea Globalworth Tower
 Et. II, Sector 2, București
 Cod postal 020276, România
 +40 21 208 1200, +40 31 225 5500
 +40 21 208 1200, +40 31 225 5510
 office@nndlp.ro, www.nndlp.ro
 Cluj-Napoca
 +40 256 202 133
 +40 256 202 146
 office.timisoara@nndlp.ro
 Cluj-Napoca
 +40 264 433 527, +40 364 229 000
 +40 364 229 005
 office.cluj@nndlp.ro
 Brașov
 +40 268 547 824
 +40 268 547 822
 office.brasov@nndlp.ro

SEE

Legal • Alina • Bucuresti • Bucharest • Istanbul • Ljubljana • Podgorica • Prutina • Srijajev • Suceava • Timisoara • Vaslui

IGNAT ADRIANA DORINA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____, jud.Cluj; identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj, identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 16.03.015;

TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

, prin avocat dr. Ciprian Păun, depunem prezentele

NOTE SCRISE

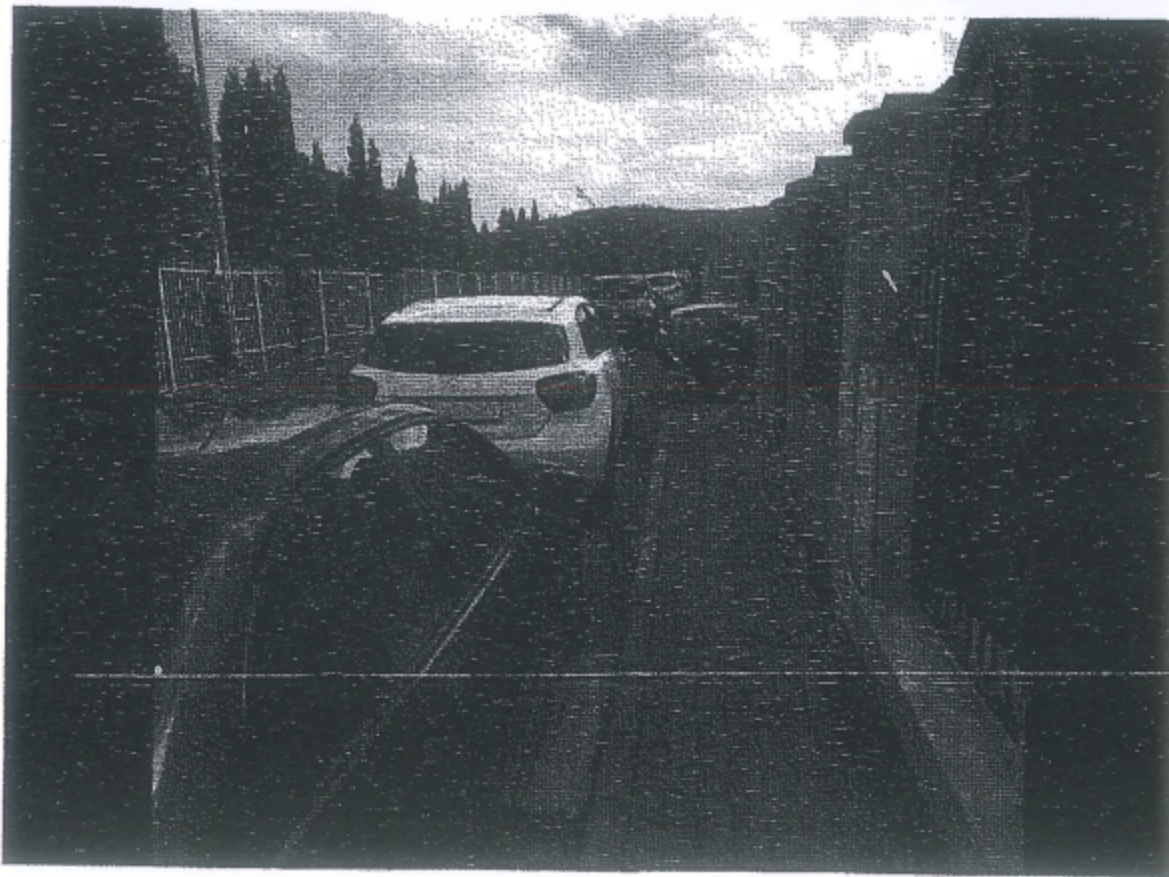
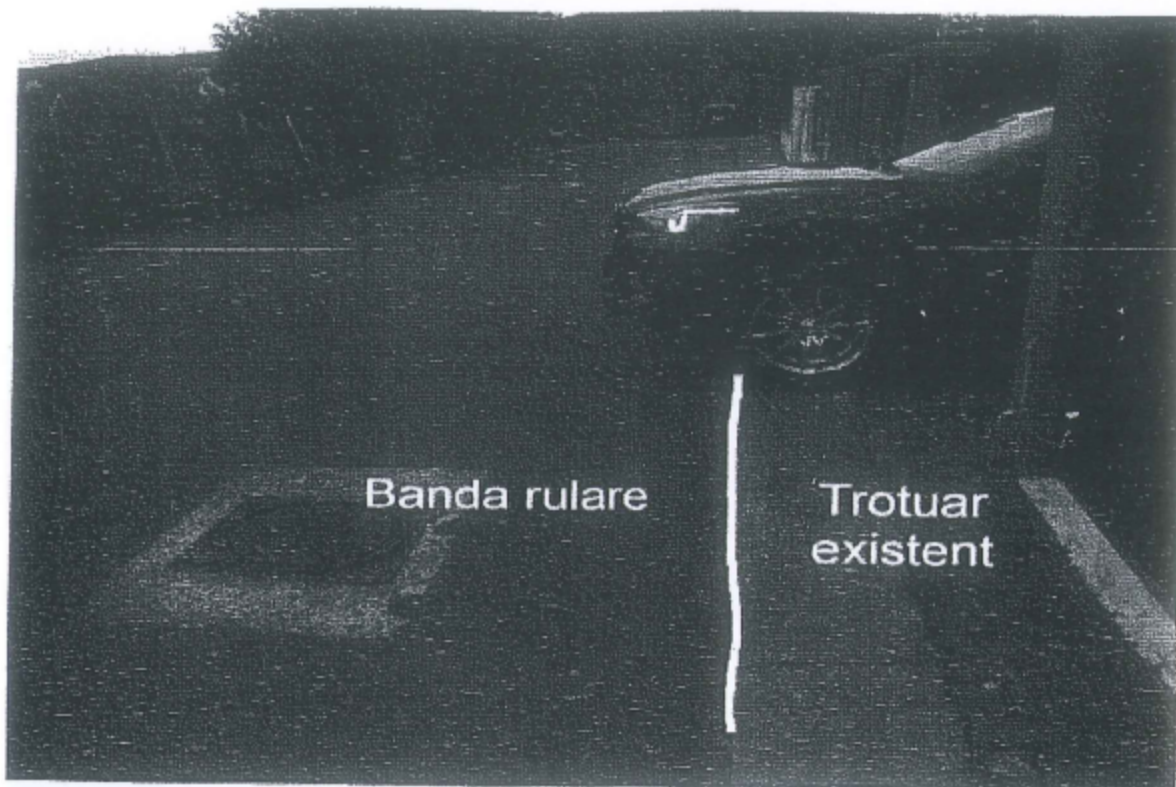
După discuțiile avute cu BENEFICIARUL PUZ-ului în discuție suntem în măsură să ne precizăm punctul de vedere

- a) Suntem de acord cu realizarea unui PUZ care să includă la stradă imobile de tip - M₃ la strada Buna Ziua (blocuri) cu regim de înălțime de maxim P+3+Er și în partea din spate un UTR Liu, cu condiția realizării unei căi de acces cu lățime de 15 m.
- b) Profilul străzii cu lățime de 15 m trebuie să fie adecvat unei zone cu UTR mixt - case (Liu), blocuri (M₃) și zona de locuințe colective (Lc) și să includă suprafețe pentru trotuare identice pentru ambele sensuri ale străzii.
- c) Nu suntem de acord cu realizarea unui drum comun, realizat din alipirea a două terenuri (strada Camil Petrescu și o parcelă de teren propusă de beneficiari a se alipi la strada actuală, pentru că o astfel de soluție nu are o bază legală). Conform Buletinului Tehnic Rutier nr. 8-9 / 2014 (Anexa 1- Tabel nr.1, Tabel nr.2) orice categorie de lucrări aferente drumului se face cu acordul Poliției Rutiere și aprobarea Administratorului Drumului care în cazul nostru este "Asociația pentru întreținerea drumului privat Camil Petrescu". Având în vedere că Administratorul Drumului este Asociația de Întreținere a drumului Camil Petrescu și nu UAT Cluj-Napoca, considerăm că acesta ar trebui invitat în vederea consultării la discuția din cadrul Comisiei de circulație.
- d) Având în vedere că în zona de protecție a drumului nu se pot face nici un fel de lucrări (săpături, gropi, șanțuri) fără acordul Administratorului Drumului, considerăm că nu poate fi vorba de vreo alipire a unui alt drum.
- e) Datorită faptului că fiecare dintre coproprietarii de pe strada Camil Petrescu am contribuit cu o cota parte din terenul propriu pentru dezvoltarea actualului drum de 1765 mp și o lățime de 7m, solicităm ca și dezvoltatorul, dacă își dorește să obțină acces la acest drum, să participe cu cote părți proporțional cu parcelele pe care le deține.
- f) Propunerea de mutare a magistralei de gaz pe un teren care aparține UAT Cluj-Napoca trebuie validată anterior în cadrul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca ca și soluție de principiu, pentru că aceasta are implicații juridice importante. Astfel, UAT Cluj-Napoca trebuie să decidă dacă este oportună o astfel de mutare, cu implicații asupra realizării noului parc propus de autoritatea locală în zona pârâului din apropiere.
- g) Cu referire la profilul de drum pe care îl propunem noi, optăm pentru varianta III.F (15 ml) conform Anexa-6-Regulament-local-de-urbanism-HCL-579-din-6-iulie-2018-din PUG Cluj-Napoca.
- h) Situația de fapt propusă pe planșă nu este în concordanță cu realitatea juridică (a se vedea Anexa2).

Prin SCA NNDKP - Av. Dr. Păun Ciprian Adrian



Probleme acces din rampa (inclinatie 18%) inspre benzile de rulare. Masinile ajung in carosabil inainte ca soferul sa poata vizualiza ce se intampla stanga/dreapta. De aici rezulta un risc major pentru accidente.



Vizualizare imobile strada Camil Petrescu. Se observa si trotuarul minuscul.



Nr. inreg: 539171 / 31.10.2020
TORCTORU MIRCEA

In calitate de	proprietar invecinat
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	plan locuinte Vitavom
Amplasament	Buna ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Nu sunt de acord cu retragera casei nr 3 la 7,35 m fata de proprietatea mea si restul de patru casa sa ramana aliniate la 12,35 - 14,35m, am fost singurul care am cerut reducerea inaltimei constructiilor (pod inalt) si Dl Vita, o ia ca masura de razbunare apropierea constructiei din dreptul casei mele la limita prezentei hale, care si asa umreste locatia dupa ora 15 .
Email	

Nr. inreg: 539280 / 01.11.2020
TORCATORU C-TIN

In calitate de	proprietar invecinat
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Propunere de mobilare urbanistica Buna ziua Vitacom
Amplasament	Buna Ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Conform Notificarii nr 358340 /28.07.2020 primite primite de la Birou Strategii Urbane in planul de prezentare cele cinci case cu 2S+P+2E+Er+Et sunt aliniate la strada Camil Petrescu casa nr 3 fiind la 11,07 m fata de limita de proprietate spre Costache Negri . In noua solutie casa este decalata fata de celelalte spre strada Camil Pertescuiar distanta de 11,07 m sa redus la 7,83m restul fiind decalate spre Camil Petrescu . Casa nu este S+P+ E+M avand la coama cota de 464,89 iar cea de la nr10 are cota 466,65 si este D+P+E.Solicit respectarea solutiei aliniate prezentata in Notificare .
Email	



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



* 4 3 3 0 0 2 *

Nr. _____ / _____

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

02 NOV. 2020

Nr. 560097/

433

Subsemnatul TOCĂTORU CĂLIN NICOLAE

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal _____

strada _____ bl. _____, sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PROPUNERE DE MODILARE URBANISTICĂ V2. PLANȘA 4

amplasament: STR. AUNA LICA SUD - SEBIU DE VITACOM SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Noua variantă V2 planșa 4, apropiere casa Nr. 3 de limita de proprietate spre Str. C. Negri la distanța de 7,83m; Solicit păstrarea distanței de 11,02m.

prezentată în varianta inițială și actuală. Hala actuală care are H = 10,05m. Creația nu disconfort fiind amplasată la 7,63m de limita de proprietate. Casa nou proiectată are H = 15,90m.

Subsolul casei nou proiectate se apropie la cca 1,00m de limita de proprietate. Solicit traslatarea acesteia spre Str. Casei Petrescu la fel ca celelalte case proiectate

Data: 01.11.2020

Semnătura: [Signature]

Notă:

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

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



* 4 3 3 0 0 2 *

410512 /
26.08.
2020

De la: Vita Vasile Andrei, beneficiar privind PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua

Subiect: A. Sinteza modificarilor fata de proiectul initial

B. Raspuns la observatiile membrilor CTATU din sedinta 30.07.2020

C. Raspuns la observatiile persoanelor interesate, in cadrul consultarii publice

Data: trimis la 26.08.2020 prin email la [...]

Ca urmare a obiectiilor formulate in cursul sedintei CTATU din data de 30.07.2020, atat de cativa membri ai comisiei, cat si de persoanele domiciliata in zona, prezentam mai jos

A. MODIFICARILE IMPLEMENTATE FATA DE PROPUNEREA INITIALA

(plansele au fost depuse in format scris, prin registratura Primariei la data de 19.08.2020 cu nr 398600)

1., Regimul de înălțime a fost modificat astfel

- la imobilul mixt din (3S) + P + 5E+R +ET s-a modificat in (3S) +D+ P + 4E+R +ET. În forma initiala, spațiul comercial era amplasat la parter, ca urmare a modificarii, acesta este amplasat la demisol.

- la cele 5 imobile aflate in Lcv de la forma initiala (1S) + P+3E+pod s-a modificat in (1S)+P+2E+Er+Et .

3. Largirea strazii Camil Petrescu: initial a fost propusa o lățime de 9 m, cu sens unic , ca urmare a modicarilor, propunerea este de 12 m, cu doua sensuri, trotuare, locuri de parcare.

4. Pentru a oferi comunitatii si zonei un plus valoare, s-a propus in forma actuala ca Statiia de bus sa fie amplasata in dreptul investitiei. Noua propunere afecteaza parcela beneficiarilor PUZ.

5. S-a redus numarul de accese in subsoluri. S-au cuplat cate doua accese in subsol. pentru constructiile de pe Lcv si M3v si primul imobil din Lcv au acces comun.

6. Suprafata desfasurata s-a micșorat datorită faptului ca se calculeaza la nouă limita fata de strada(strada s-a mărit cu 3 m lățime, CUT-ul se pastreaza aproape de 1, dar se raporteaza la o suprafata mai mica).

7. Suprafatele construite prin schimbarea UTRului sunt mai mici decat prin folosirea UTRului actual.

Suprafata parcelei din PUZ este 15.971 m²

Conform UTR EI

$CUT_{actual} = 1.2$ rezulta $15.971m^2 \times 1.2 = 19.165 m^2$ suprafata construita desfasurata_{actual} UTR EI

$POT_{actual} = 60\%$ rezulta $15.971m^2 \times 60\% = 9582 m^2$ suprafata construita_{actual} UTR EI

Conform propunerii M3v si Lcv rezulta urmatoarele:

suprafata construita desfasurata_{propusa} = $9.324 m^2 + 5 \times 1.502 m^2 = 16.834 m^2$

suprafata construita_{propusa} = $1.838 m^2 + 5 \times 417,24 m^2 = 3.924 m^2$

din propunere rezultat deci $CUT_{mediupropus} = 16.834/15.971 = 1.054$. $CUT_{actual} = 1.2$ este cu 8,78% mai mic decat cel existent

si $POT_{mediupropus} = 3.924/15.971 = 24,56\%$ care fata de $POT_{actual} = 60\%$ este mult sub jumatate

B. RASPUNS LA PUNCTELE DISCUTATE CU MEMBRI CTATU IN 30.07.2020

1. Cererea de a oferi orasului gradinita/cresa

Am completat documentatia cu o analiza sectoriala depusa in data de 19.08.2020 cu nr 398600 si se poate observa ca, pe o raza de 500m de la situl existent, exista 2 gradinite. Cea mai apropiata este Gradinita Panda 2, aflata pe aleea Zaharia Stancu. In plus, pe o raza de 1000 de m de la zona reglementata, se afla Liceul Teoretic Tiberiu Popovici(928m distanta) cu scoala primara, generala si studii liceale si postliceale.

Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.¹

Din actele oficiale, si din comunicările minimale pe care le-am avut cu Primaria Cluj Napoca pe subiectul supus aici atenției, nu am putut afla clar, transparent și structurat care este politica sociala a Municipiului în raport de învățământ și cum a fost ea stabilită? Nu cunosc dacă există un act administrativ cu caracter normativ care stabilește ca la un anumit număr de apartamente nou construite este necesar ca investitorul să pună la dispoziția orașului cu titlu gratuit, pe aceeași parcelă de teren, și o funcțiune de tip gradinita/scoala/cresa?

Art. 4

Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;

b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;

c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări și plantații.

Art. 5

¹ Art. 7 din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismului

(1) Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparentei, (...).²

Art. 2

(1) Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

(2) Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.

Principiul transparenței care guvernează legea urbanismului nu se refera doar la cetățenii care au dreptul să fie consultați înainte de luarea unei decizii de către autoritate, ci și la cetățeanul proprietar, la fel de îndreptățit să fie respectat în drepturile sale ca și co-cetățenii lui, iar în concret, aplicarea acestui principiu presupune că investitorul să cunoască de la început (i.e. încă din faza Avizului de Oportunitate) care sunt condițiile esențiale și cele generale în care propunerea să are șanse de a fi aprobată.

Orice negociere se face cu buna credință, nu numai în sfera dreptului privat, dar și în dreptul public, iar a intra în negociere pornind de la niste condiții esențiale clare, pentru a găsi apoi elemente surpriza care modifică radical indicii economici, sfera de timp și fezabilitatea însăși a unui proiect, este o chestiune pe care va rog să o aveți în vedere cu maximă seriozitate. Negocierea nu înseamnă constrângere, ci trebuie să fie guvernată de fair play, cu atât mai mult cât suntem pe domeniul parteneriatului, în aria public- privat.

Condiționări primare ei extras din PUG 2014 "În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. Etapele procedurii implică: (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviciile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză"

Dacă de la data primirii avizului de oportunitate, Vita Vasile și ceilalți beneficiari ar fi prefigurată un asemenea interes al comunității locale (stabilit prin hotărâri oficiale), ar fi putut prevedea în planurile sale o funcțiune socio-educativă sau culturală sau ar fi optat pentru altă utilizare a terenului (în scop de producție); însă acum, după ce toată cheltuiala a fost efectuată, să i se ceară "să vina cu ceva, cu o ofertă, căci nu putem scăpa ocazia" așa cum s-a afirmat în ședința CTATU din 30.07.2020, este un lucru complet greșit, lipsit de bună credință și nedrept, care încalcă principiul transparenței dar atinge și zona de discriminare dacă nu este impusă această condiție tuturor investitorilor.

Probabil că o soluție prin care Primăria să oblige toți dezvoltatorii din zonă să participe la o astfel de cheltuială / pierdere din suprafața alocată investiției ar fi mai ușor primită și nu ar ridica suspiciuni de discriminare etnică, favoritisme sau altceva.

În ultimii 2 ani, în zonă au fost aprobate câteva documentații PUZ și ar fi foarte utilă să ne indicăm pentru câte dintre acestea a fost solicitată și în câte cazuri a fost executată o astfel de formă de

² Legea 350/2001 prevederi din Art. 43 din partea 2, capitolul IX (Norme Metodologice din 2016) la data 17-mar-2016 pentru Art. 5 din capitolul I

invatamant , fara sa apara in avizul de oportunitate. Si mai doresc sa stiu daca dupa executie aceasta institutie a fost "donata" sau este exploatarea in regim privat (caci asta ar insemna ca se poate inchide oricand)?

De altfel, pentru zona urbanistica in care se desfasoara proiectul, nu exista procedura administrativa prin care Primaria Cluj Napoca ar putea lua in proprietate/folosinta o astfel de functiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfel de obiective pot fi predate in proprietate/administrare catre autoritatile locale).

Pun intrebarea legitima in ce masura ar fi utila realizarea unei gradinite daca nu ar putea fi ulterior autorizata pentru functionare? Oare ne dorim iluzii pentru orasul nostru sau lucruri functionale? Beneficiarii acestui proiect nu suntem interesati de a construi si administra o astfel de institutie, nu detinem nici know-how, nici fonduri pentru a sustine astfel de initiative, altele decat cele in care sunt deja implicati. De exemplu, subsemnatul sunt membru fondator si activ finantator al Royal School Transylvania si cunosc in mare conditiile mari la care sunt expuse aceste institutii cand este vorba de functionare. M-am implicat pentru a sustine invatamantul din acest oras, poate luati aceasta in considerare. Dar nu mai pot sa mai fac si alte donatii/investitii acum, in alt proiect pentru ca asa doresc locuitorii de pe strazile adiacente. Am facut minime diligenta sa aflu cateva informatii esentiale, dupa sedinta din 30.07.2020 si am aflat ca alocarea unei suprafete de 100-200mp din proiect pentru astfel de institutie, ar fi pentru mai putin de 10 copii; iar o suprafata de 1500 mp utili + aprox tot atat pentru spatiu de joaca, de gradina de flori, de siguranta, etc, conform normativelor, ar insemna ca pe terenul meu sa construiesc un imobil care imi schimba radical intentiile. Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.³ Daca as aloca atata spatiu construit si atata teren, iar gradinita ar fi gestionata de beneficiari, in regim privat, ar fi imposibila recuperarea investitiei iar asta ar insemna falimentul gradinitei, deci aceasta gradinita nu ar fi un mare beneficiu pentru comunitatea din zona, asa cum se crede.

Imi doresc sa alinez proiectul nostru la tot ceea ce este acum in zona, cladiri mai inalte, cladiri mai joase, spatii verzi generoase, dotari functionale moderne cu garaje acoperite si cu prize electrice, dar nu mi se pare corect doar pentru ca sunt cel care construiesc ultimul, sa rezolv eu problema urbanistica si functionala care pare sa se fi produs in zona, din ceea ce obiecteaza proprietarii. Noi cei care am depus propunerea de PUZ consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimul urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii oamenilor care locuiesc acolo, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietarul care ar construi (de exemplu , productie industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea in regim urbanistic armonizat zonei reprezinta un plus incontestabil pentru cresterea calitatii vietii a zonei si implicat a vecinilor acestei parcele.

³ Anexa 1 Regulament genreal urbansim 1996

Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

a) dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;⁴

Lecturand acest text, intervine intrebarea : este in prezent echilibrata economic si social o functiune Ei intr-o zona inconjurata de UM3, Lc, Liu, Li/c ? Oare ar fi benefic si echilibrat sa se construiasca acolo hale de productie, spatii logistice care necesita utilitate si autoutilitate zgomotoase si poluante? Sau un service auto sau orice altceva permite PUG in categoria RIM? Are posibilitatea Primaria Cluj napoca sa modifice acest UTR? Daca are posibilitatea si daca am corelat proiectul cu ce este in zona, de ce sa refuze indirect acest lucru impunand conditii foarte dificile?

In cursul sedintei din 30.07.2020, unul dintre membri a mentionat ca proiectantul ar fi trebuit sa depuna si un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant". Hotararea 525/1996 pe care a indicat-o ca baza legala pentru aceasta cerere, nu face referire la un asemenea studiu ca fiind obligatoriu. In documentatia depusa in 19.08.2020 cu nr 398600, plansa nr U14 reprezinta analiza functiunilor existente in zona pe o raza de 500m.

Regulamentul general de urbanism 1996

Art. 14: Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Mai mult, din ce cunosc eu, o astfel de conditie nu a fost impusa nimanui iar eu nici nu m-am asteptat ca de acum 1 an cand am primit avizul de oportunitate sa primesc din partea comisiei asemenea conditii. Oare in virtutea accesului la informatii publice fata de care avem un vadit interes, ni se poate comunica o astfel de documentatie, de la un PUZ din zona/ Municipiu, un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant" care sa ne asigure ca in conditii similare au fost impuse aceleasi conditii de a oferi ceva orasului?

2. Modificarea regimului de inaltime la cladirile din spate

Am depus planse noi care au redus regimul de inaltime, conform solicitarii.

3. Solutie de acces auto mai buna, prinlargirea strazii Camil Petrescu la 12 m

Am depus planse noi care propun largirea str Camil Petrescu la 12 m, folosind exclusiv terenul Beneficiarilor in acest scop.

C. RASPUNS LA OBIECTIUNILE FORMULATE DE

⁴ Art 9, partial, din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului

PERSOANELE INTERESATE

Un aspect procedural, pentru a avea cu acuratete imaginea a cati oameni se opun din totalul persoanelor care locuiesc in zona, va rog sa verificati daca toate persoanele care apar in scriptele depuse de avocati, au dat mandat legal avocailor respectivi sa ii reprezinte (Primaria Cluj Napoca are dreptul, la solicitarea oricarei persoane interesate, sa solicite o copie de pe contractul de asistenta juridica, pentru a verifica mandatul, desigur, cu secretizarea oricaror aspecte confidentiale dintre client si avocat)

1. Pentru Beta Margareta (Iancu) – adresa nr. 367110/2020

OBIECTIUNE:

Consideram ca regimul de inaltime propus de minim 27 m in conditiile unei zone cu regim de inaltime de D+P+2E in dreptul imobilului nostru avand un regim de inaltime de D+P+2E+M afecteaza profund calitatea vietii noastre.

Consideram limita de retragere de la proprietatea noastra mult prea mica in conditiile inaltimii propuse si a functiunilor mixte ce vor impacta direct linistea locuitorilor imobilului si mai ales in conditiile in care dormitoarele a 32 de apartamente in care locuiesc 100 de locatari sunt orientate intre spatiul dintre cele doua cladiri. Nu ne referim aici doar la disconfortul prelungit creat de demolarea unei cladiri industriale practic la geamurile la geamurile dormitoarelor noastre si constructia unei cladiri cu 3 etaje subterane si 8 niveluri supraterane (P+5E+Rr+Et) cat mai ales la cele ce intervin in functionarea unui spatiu cu utilitati mixte la o distanta atat de mica de incaperi principale ale imobilului nostru.

Consideram propunerea de a utiliza strada Costache Negri pe care sunt amplasate pe latura de vest 3 case individuale cu regim de inaltime aferent , un imobil de locuinte colective cu 32 de apartamente (deci vecini cu latura de est cu proiectul propus) respectiv cu 3 case individuale si un imobil cu functiuni mixte – pensiune si comercial pe latura de est a strazii - ca solutie de circulatie pentru traficul aferent noul proiect, ca fiind inoportuna si ca afecta iremediabil calitatea vietii noastre. Consideram ca daca un proiect are nevoie de doua strazi pentru a-si rezolva accesul si traficul estimat, atunci aceasta poate ca este supradimensionat pentru zona respectiva.

Solicitam astfel largirea Strazii Camil Petrescu la limita ceruta de lege si redimensionarea proiectului la modul in care sa poata fi deservita de strada largita, respectiv sa permita accesul clientilor sau doar pe latura vestica a terenului – din directia strazii Camil Petrescu. Ne exprimam increderea ca regimul de inaltime va fi regandit astfel incat sa nu ne afecteze calitatea vietii si in limita reglementarilor urbanistice din zona. Si solicitam sprijinul comisiei de urbanism in stabilirea unei distante legale intre cladirea noastra / limita de proprietate si cladirea propusa astfel incat sa impacteze pe cat mai putin posibil calitatea vietii noastre.

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se

incadreaza in fondul construit recent realizat. La constructia (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), identificata cu nr cad 312213- C1, regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase 6m de la strada existenta (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propuse (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

Se propune un singur nivel de functiuni tertiare, care se incadreaza cerintelor imobilelor cu aliniamentul la strada Buna Ziua – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Conform studiului de trafic si avizului de principiu emis in data de 11.08.2020, strada Camil Petrescu va avea asigurata circulatia in dublu sens si va avea latimea de 12m.

Regimul de inaltime a fost modificat in (1-3S)+D+P+4E+Er+Et, insumand 7 etaje supraterane, integrandu-se in fondul recent construit .

Conform RLU Cluj Napoca Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

2. Petri Cristina (adresa nr 365497/2020)

OBIECTIUNE:

Buna ziua, azi m-am inregistrat, pana la ora 10 30 pentru a participa la sedinta online pentru PUZ (cererea nr 433000, constructia Vitacom, cartier Buna Ziua) Am primit mailul (atasat) pentru a ma inregistra, am inregistrat copia dupa CI inasa nu am primit datele de conectare pentru a putea participa. Nu mi se pare in regula, nu am putut sa-mi exercit dreptul la parere pentru ca nu mi-au fost furnizate datele. Curios este faptul ca niciunul din vecinii mei, de pe Costache Negri, nu a primit datele de conectare desi si ei s-au inregistrat inainte de 10 30. Inteleg nevoia de dezvoltare inasa nu se poate sa nu se tina cont de parerea oamenilor, asa cu ati spus dumneavoastra ca o faceti. E suficient ca ne sufocam intra atatea blocuri, fara nici un parc in tot cartierul, acum o sa mai apare inca un bloc de 7 etaje balcon in balcon cu noi. Asa cum e in regulamentul PUG, ar fi bine sa se respecte regimul de inaltime din zona Si pe Camil Petrescu si pe Costache Negri sunt blocuri de mici inaltime, asa ar trebui sa se faca si acela in locul cladirii Vitacom. Ar fi foarte bine sa se tina cont de parerea locatarilor din zona pentru ca ei sunt cei ce locuiesc acolo, nu cei care

dau aprobari sau cei care incaseaza milioane de euro. O seara frumoasa! Multumesc! Cristina Petri

RASPUNS BENEFICIAR

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

3. Administratia Bazinala de Apa Somes-Tisa (adresa nr 38929/13.08.2020)

OBIECTIUNE:

Pentru propunerea urbanistica "PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua" in urma consultarii s-a constatat ca proiectul este limitrof unui curs de apa fiind prevazute lucrari in zona aferenta, si ca urmare pentru acest proiect este necesara reglementarea in domeniul managementului resursei de apa.

RASPUNS:

In primul rand, in propunerea facuta in cadrul planului urbanistic zonal, nu sunt cuprinse nici un fel de interventii sau modificari asupra cursului de apa limitrof parcelor sau a zonei de protectie a acestuia, fiind in zona VE – zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar de ecologic. Albia paraului a fost sistematizata din fonduri europene acum cativa ani, pana la limita estica a parcelei detinute de Beneficiari.

In al doilea rand, raspunsul de la Agentia de Mediu nu a inclus o trimitere la Administratia Apa Somes. Adresa formulata de aceasta institutie nu indica care anume lucrari afecteaza zona sau ce anume documentatiis au avize ar fi necesare.

Va solicitam sa nu calificati aceasta adresa ca un impediment in aprobarea proiectului in CTATU, intrucat ne luam angajamentul ca vom reveni cu cerere in cel mai scurt timp catre acea institutie pentru a lamuri chestiunea, iar in cazul in care este necesar un aviz de gospodarie a apelor, vom intocmi si depune spre avizare tot ce este necesar, inainte ca proiectul de PUZ sa intre pe ordinea de zi a Consiliului Local.

4. Proprietari din ansamblul Bella Park (adresa Nr 372066 /04.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate (Strada privata aflata in exploatarea exclusiva a subsemnatilor)
- Afectarea locului de joaca edificat de ei
- Faptul ca, tehnic, strada nu are capacitatea de a sustine un trafic mai mare
- Faptul ca PUZ propus nu se incadreaza in specificul zonei

RASPUNS BENEFICIAR:

Luand in considerare nemulțumirile vecinilor am efectuat niste modificari, astfel ca in plansele nou depuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care fac referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost construit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar ca mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Noua propunere cuprinde un regim de inaltime de P+2E+R pentru UTR propus LCV. Regimul de inaltime, conform analizei prezentate in documentatie, este preluat din partea estica. Functiunea de locuire colectiva este predominanta in zona, asadar zona reglementata respecta cadrul pre construit.

5. Un grup de proprietari invecinati reprezentati prin av. Ciocian Ioana (adresa Nr 380852 /04.08.2020 si adresa 380852 /10.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate
- cheltuieli in plus pentru intretinerea drumului
- dreptul de a reglementa strada prin PUZ, supraincarcare a traficului din zona
- Regimul de inaltime
- Obstructionarea accesului la garaj

RASPUNS BENEFICIAR:

Intr-adevar, dreptul la proprietate trebuie respectat, dar aceasta relatie de respect are dublu sens, asadar drepturile de care se bucura un proprietar trebuie respectate si in

relație cu vecinul sau care dorește să construiască, în limitele legii, un imobil care corespunde intereselor sale, la un moment dat.

Cunoaștem că strada Pompiliu Teodor este o parcelă care are ca și proprietari în diviziune o serie de persoane, și că în CF această parcelă este evidențiată ca "drum", însă nu suntem de acord că acesta ar fi un drum privat în sensul în care poate fi închis accesului public de către oricare dintre coproprietari. Reglementările urbanistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate în "drum" prin procedurile de urbanizare locală (zonală sau în detaliu) să devină drumuri fără acces public. Așadar, dacă parcela respectivă a fost la un moment dat alocată, din punct de vedere urbanistic, ca având funcțiunea de drum, aceasta nu înseamnă că ea poate fi închisă publicului.

Totuși, pentru a optimiza proiectul propus astfel încât să răspundem mai și doleanțelor celor care au formulat obiecțiuni, am modificat documentația, în sensul în care renunțăm la intervenții asupra străzii Pompiliu Teodor, și propunem largirea străzii Camil Petrescu fără a afecta fondul construit din partea Vestică. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren în acest sens, și se va realiza alveola pentru întoarcere, până la realizarea conexiunii dintre străzile Camil Petrescu și Pompiliu Teodor (conexiune cerută în Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

S-au preluat condițiile din avizul de principiu favorabil emis de Serviciul Siguranța Circulației în cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, în baza Hotărârii 377722/06.08.2020, astfel că strada Camil Petrescu va avea lățimea de 12m, cu circulație în dublu sens.

Regimul de înălțime propus este de 3S+D+P+4E+Er+Et, care conform analizei regimului de înălțime, se încadrează în desfasurata străzii Buna Ziua, respectând regimul de înălțime.

În zona Estică a parcelei studiate în PUZ, conform RLU și PUG Cluj Napoca, UTR-ul LC desemnează locuințe colective realizate după anul 1990. Conform planului topografic, construcția cu CF 334474-C1 este retrasă față de limita de proprietate cu 3.22m. În prezentul regulament general de urbanism aferent zonei în care s-a construit respectivul imobil, se specifică "Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minimă în cel mai apropiat punct față de limita estică de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respectă retragerile necesare față de vecini, respectând h/2 din regulament.

Referitor la realizarea conexiunii dintre Strada Camil Petrescu și Pompiliu, de care se menționează că va obstructiona accesul privat în garajul subteran. Conexiunea străzii nu afectează accesul în garaj. Garajul este suprateran, fiind un demisol, iar diferența de nivel dintre strada de acces în garaj și garajul propriu-zis poate fi preluată.

6. Ferent Alexandru și Ferent Daniela (adresa Nr 381246/10.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate privata in legatura cu str Pompiliu Teodor
- afectarea locului de joaca
- Obstructionarea accesului la garaj
- Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transport gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdictie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

7. Grup de proprietari reprezentati prin societatea de avocatura NNDKP (adresa nr 383247/11.08.2020 si completarea cu adresa 384455/11.08.2020)

OBIECTIUNI:

Obiectiunile sunt foarte extinse pentru a putea fi copiate aici, avand in vedere forma scan in care le-am primit, insa vom formula mai jos raspunsurile respectand ordinea.

RASPUNS BENEFICIAR

a) dreptul de semnatura autorizata al proiectantului: Conform HG nr 525 /1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, zonele mixte reprezinta zone cu multiple functiuni, nu doar locuinte si functiuni asociate acestora. Zonele mixte sunt definite drept o categorie diferita de zonele rezidentiale, care pot fi: zone exclusiv rezidentiale cu locuinte sau zona predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente). Totusi, pentru a elimina orice fel de discutie, am redepus proiectul ub coordonarea unui urbanist cu drept de semnatura RUR pentru categoria D, E.

b) Strada Pompiliu Teodor -

Cunoastem ca strada Pompiliu Teodor este o parcela care are ca si proprietari in indiviziune o serie de persoane, si ca in CF aceasta parcela este evidentiata ca "drum", insa nu suntem de acord ca acesta ar fi un drum privat in sensul in care poate fi inchis accesului public de catre oricare dintre coproprietari. Reglementarile urbanistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate in "drum" prin procedurile de urbanizare locala (zonala sau in detaliu) sa devina drumuri fara acces public. Asadar, daca parcela respectiva a fost la un moment dat alocata, din punct de vedere urbanistic, ca avand functiunea de drum, aceasta nu inseamna ca ea poate fi inchisa publicului.

Totusi, pentru a optimiza proiectul propus astfel incat sa raspundem mai si doleantelor celor care au formulat obiectiuni, am modificat documentatia, in sensul in care renuntam la interventii asupra strazii Pompiliu Teodor, si propunem largirea strazii Camil Petrescu fara a afecta fondul construit din partea Vestica. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren in acest sens, si se va realiza alveola pentru intoarcere, pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

c) latimea prea mica str Camil Petrescu - am modificat propunerea Conform anexei 6 si avizului comisiei de trafic, strada Camil Petrescu va avea latimea de 12m.

d) regimul de inaltime - regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E (de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane - conform ancpi si situatiei actuale construite). Noile imobile propuse prin versiunea modificata, nu depasesc regimul de inaltime - 6. Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 - C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 - C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

e) obiectiuni pentru ncadrarea in M3 si propunerea de a incadra zona in UTR Liu/c: - daca se doreste inlocuirea Lcv cu Lc, conform UTR Lc aferent RLU Cluj Napoca, se poate merge pe un regim de inaltime de (S)+P+3+R si chiar mai mult. Propunerea facuta in PUZ este echilibrata si raportata la regimul de inaltime existent.

f) derogare de la CUT – este o eroare în observațiile acestor persoane; beneficiarii nu au cerut derogare pentru CUT față de Lc conform pct 16 aferent RLU Cluj Napoca, iar CUT-ul s-a respectat conform avizului de oportunitate cu nr 846 din 30.08.2019

g) Nu se poate vorbi de o nouă zonă de locuire, zona de locuire este existentă. Este vorba de un UTR izolat, ramă zona de activități economice cu caracter industrial dezvoltat pe o suprafață de 15.971,00mp.

h) sugestia de a impune Beneficiarului construirea unei grădinițe

Conform analizei sectoriale, depusă în data de 19.08.2020 cu nr 398600 ca și completare la documentație, pe o rază de 500m de la situl existent, există 2 grădinițe. Cea mai apropiată este Grădinița Panda 2, aflată pe aleea Zaharia Stancu. Iar pe o rază de 1000 de m de la zona reglementată, se află Liceul Teoretic Tiberiu Popovici (928m distanță) cu școala primară, generală și studii liceale și postliceale.

Referirea la obligația de a organiza și reglementa prin PUZ de urbanizare a subzonele: *S_Uls – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate*⁵ arată că aceasta se face în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef), lucru în mod clar și expres prevăzut în PUG 2014. *În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.* Noi beneficiarii acestui PUZ, nu am fost informați niciodată despre astfel de suprafețe rezervate prin reparcelare pentru obiective de utilitate publică, (v. Aviz oportunitate din 2019)

De altfel, pentru zona urbanistică în care se desfășoară proiectul, nu există procedura administrativă prin care Primăria Cluj Napoca ar putea lua în proprietate/folosință o astfel de funcțiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfel de obiective pot fi predate în proprietate/administrație către autoritățile locale). Iar dacă rămâne în sfera privată, o astfel de instituție se poate să nu fie accesibilă publicului larg, întrucât va fi percepută o taxă foarte consistentă de către Beneficiari, tocmai pentru a recupera costurile efectuate prin această condiționare. În plus, obligația care ar fi impusă unui proprietar care dorește să reglementeze urbanistic o zonă în scopul de a și utiliza proprietatea conform dispozițiilor legale, ar fi de natură discriminatorie, în condițiile în care în zona de referință nu există asemenea precedente de condiționări (menționăm că normativele privind grădinițele sunt extrem de greu de îndeplinit fără ca un asemenea proiect să nu fie afectat semnificativ, respectiv să ocupe foarte mult din suprafața construibilă și spațiul verde, precum și să fie foarte costisitor: de ex "2.2.3. Suprafața de teren necesar grădiniței se va încadra în 1000 2000 mp în mediul rural și 2000 4000 mp în mediul urban revenind cea. 20 m²/loc pentru un loc în grădiniță; indicii sunt invers proporționali cu capacitatea". În plus, există riscul ca ulterior planificării urbanistice și aprobării PUZ, proiectul să nu fie aprobat pentru funcționare, având în vedere vecinătatea cu o arteră de circulație cu trafic intens (de ex "3.3.6. Puritatea aerului exterior. 3.3.6.1. Aerul exterior nu trebuie să conțină substanțe toxice sau mirosuri poluante care să afecteze sănătatea sau confortul copiilor și a personalului. În caz contrar se vor lua măsuri de limitare a resurselor de noxe, sau se introduc măsuri de purificare a aerului.

⁵ Extras din PUG 2014, utilizări permise UTR M3

Concentrațiile maxime admisibile de substanțe chimice și pulberi, din atmosfera zonei, trebuie să se încadreze în limitele normelor sanitare specifice centrelor populate, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 623/73. 3.3.7. Nivelul de zgomot exterior. Nivelul de zgomot exterior clădirii (definit conform STAS 6161/1) nu va depăși la limita amplasamentului, valoarea de 50dB(A) (respectiv Cz 45), stabilită prin STAS 10009/88, pentru zone de locuit. În caz contrar se vor lua măsuri suplimentare de protecție la zgomot a interiorului casei, sau de reducere a cauzei de zgomot.”

Citatele sunt din **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR PENTRU GRĂDINIȚE DE COPII INDICATIV NP01197**

i) observația ca modificarea unui UTR din PUG se face în funcție de interesul public și interesul comun al dezvoltatorilor și vecinilor.

Consideram ca în cazul în care s-ar păstra regimului urbanistic actual Ei, funcțiunile industriale ar mai mult calitatea vieții oamenilor care locuiesc în clădirile imediat învecinate, în funcție de ce industrie ar alege proprietarul care ar construi (de exemplu, producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea în regim urbanistic armonizat zonei reprezintă de la bun început un plus pentru calitatea vieții vecinilor acestei parcele. Armonizarea cu zona a fost prima noastră prioritate, iar Avizul de Oportunitate emis de Primăria Cluj Napoca în 2019 a avut în vedere același lucru. Prin soluția nouă depusă în urma consultărilor publice, am răspuns și altfel nevoilor zonale, de exemplu alocând teren pentru o stație de autobuz chiar în fața ansamblului imobiliar, lărgind o stradă prin folosirea unei fasii din terenul Beneficiarilor, reducând o parte din înălțimile pentru clădirile propuse, etc.

11. Cu privire la faptul că drumul de legătură nu ar fi permis în UTR Vpr, menționăm că realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu și Pompiliu Teodor a fost cerută în Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019. S-a emis și avizul favorabil al comisiei de trafic din cadrul Primăriei Cluj Napoca – Aviz cu nr 377722/06,08,2020. Ne-am conformat acestor instrucțiuni din partea autorității competente iar intervențiile care s-au propus ar fi cât mai puține cu putința.

8. Torcatoriu Constantin (adresa 390136/13.08.2020 și 390210/13.08.2020)

OBIECTIUNE: Proprietarul este impotriva constructiilor cu pod si cere sa fie anuntat in functie de modificarile survenite

RASPUNS BENEFICIAR

S-a refacut propunerea, astfel incat cea noua este fara acoperis sarpanta, iar regimul de inaltime propus pentru Lcv este de P+2E+r

Conform legii, Primaria se va ocupa de informarea populatiei.

9. SC ALfer Prodcorn SRL - (adresa nr 390210/2020)

OBIECTIUNI:

- dreptul la proprietate privata in legatura cu tr Pompiliu Teodor
- afectarea locului de joaca
- Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

In primul rand, nu vedem cum o sositete comerciala poate justifica uninteres aprops de locurile de joaca. In al doilea rand, subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transpor gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdictie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

10. Szilagyi Alexandru (adresa 390998/14,08,2020)

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

11. Maier Ioan si Magdalena (adresa nr 393132/17,08,2020)

OBIECTIUNI: schimbarea incadrarii UTR

RASPUNS BENEFICIAR:

Zona actuala de zona de activitati economice si caracter industrial este in contradictie cu dezvoltarea si fondul construit actual existent in cartierul Buna Ziua. Consider ca oportunitatea de a schimba incadrarea din PUG in una destinata locuirii este indubitabila pentru armonizarea urbanistica a zonei.

Consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimul urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietar (de exemplu , productie industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea intr-un regim urbanistic care sa fie armonizat cu zona, reprezinta un plus pentru calitatea vietii vecinilor acestei parcele.

12. Munteanu Victor (adresa nr 368970/03,08,2020)

OBIECTIUNI: propune o statie de autobus in dreptul ansamblului

RASPUNS BENEFICIAR:

Multumim de propunere, am si acceptat-o si am propus o avleola dedicata pentru statia de BUS .

13. Marc Flavius(adresa nr. 399322/20,08,2020)

OBIECTIUNI: calitatea vietii este afectata de regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat.

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

14. Szilagy Alexandru (adresa nr 390956/20,08,2020 si)

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime ne afecteaza intimitatea

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

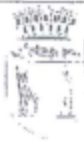
Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase de la strada existenta 6m (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propuse (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

15. Fodor Martin (adresa nr. 398416/19,08,2020

OBIECTIUNI: acest vecin propune P+4 in loc de P+5 si cateva alte chestiuni referitoare strict la regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Totusi, prin noua propunere, am raspuns solicitarilor unor vecini si s-a diminuat regimul de inaltime pentru locuintele colective UTR Lcv de la P+3+pod 3--la P+2E+r.



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



733

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Subsemnatul (a) Ma Vasile - Andrei reprezentant al
Itacom cu domiciliul stabil în
județul Cluj localitatea CLUJ NAPOCA strada...
nr. bl. corp. scara. ap., telefon., e-mail.
identificat prin C.I./B.I., seria. nr. CNP. completez dosarul
pentru ELABORARE Rez depus cu numărul
de înregistrare. 0.4.06.2020 / 288784

Cu următoarele acte: Răspuns solicitat (437824/10.09.2020)

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 05.10.2020

Semnătura.....

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Time estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

De la: Vita Vasile Andrei, beneficiar privind PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua

Subiect: Raspuns la obiectiunile formulate prin adresa cu nr 437824/10.09.2020 de catre proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu prin avocat Ciprian Paun cu privire la lucrarea PUZ – Construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri – str Buna Ziua FN

Obiectiune:

- a. Suntem de acord cu realizarea unui PUZ care sa includa la strada imobile de tip M3 la strada Buna Ziua(Blocuri) cu regim de inaltime de maxim P+3+Er sii in partea din spate un UTR Liu cu conditia realizarii unei cai de acces cu latimea de 15m.

Raspuns:

Din punct de vedere al zonei, in partea estica, se afla constructiile Electrogrup, cu acelasi regim de inaltime la strada ca si cel propus in PUZ. Vecinii in imediata proximitate a parcelei(cu adresa de pe strada |Costache Negri) in partea de est sunt incadrati in UTR Lc (Locuinte colective - existente), deci propunerea se incadreaza in secificul zonei si este in armonie zona.

In legatura cu largimea drumului, mentionam ca prin avizul comisiei de sistematizare a circulatiei, cu Hotararea 377722/06.08.2020, se stabileste ca latimea minima a strazii Camil Petrescu este de minim 12m. Propunerea respecta avizul comisiei serviciului siguranta circulatiei.

Obiectiune:

- b. Profilul strazii cu latime de 15m trebuie sa fie adecvat unei zone cu UTR mixt – case (Liu), blocuri (M3) si zona de locuinte colective (Lc) si sa includa si suprafete pentru trotuare identice pentru ambele sensuri ale strazii.

Raspuns:

Conform PUG, anexa 6, nu exista reglementat un profil stradal specific pentru aceasta situatie. Profilele de 15m, prezentate in anexa 6, sunt III F – 15m zona rezidentiala, si IIIG 15m zona locuinte colective. Ambele profile prezinta locuri de parcare pe ambele parti ale carosabilului. In cazul de fata, nu este posibil aplicarea unui astfel de profil, datorita aliniamentului de 8.80m a locuintelor din partea vestica a str Camil Petrescu. Din aceasta limita de proprietate, minim 3.5 m sunt alocati accesului carosabil din interiorul parcelei. Spatiul ramas nu este utilizabil din punct de vedere tehnic pentru a putea avea un rand de parcare pe latura cu locuinte unifamiliale.

Obiectiune

- c. Nu suntem de acord cu realizarea unui drum comun, realizat din alipirea a doua terenuri (str. Camil Petrescu si o parcela de teren propusa de beneficiari a se alipi la strada actuala, pentru ca o astfel de solutie nu are baza legala). Conform Buletinului Tehnic Rutier nr 8/9/2014 (anexa 1 0 Tabel nr 1, Tabel nr 2) orice categorie de lucrari aferente drumului se face cu acordul Politiei Rutiere si aprobarea Administratorului Drumului care in cazul nostru este "asociatia pentru

intretinerea drumului privat Camil Petrescu " Avand in vedere ca Administratorul Drumului este Asociatia de Intretinere a drumului Camil Petrescu si nu UAT Cluj-Napoca, consideram ca acesta ar trebui invitat in vederea consultarii la discutia din cadrul Comisiei de circulatie

Raspuns

Consideram ca propunerea actuala, refacuta de noi, pentru a largi strada pana la 12 m prin alocarea unei suprafete din proprietatea exclusiva a beneficiarului PUZ este un compromis optim, realizat tocmai pentru a satisface si dorintele vecinilor. Subliniem ca deja Comisia serviciului siguranta circulatiei si-a exprimat punctul de vedere prin avizul de principiu favorabil din Hotararea 377722/06.08.2020, iar solicitarea vecinilor de a relua Comisia cu participarea lor nu are decat menirea de reintoarce documentatia cativa pasi inapoi (cateva luni), lucru care evident ca prejudiciaza Beneficiarul acestui PUZ si este doar o maniera prin care urmaresc sa tergiverseze realizarea proiectului. Drumul existent are un profil stradal de 7m, s-a propus 9 m, iar in propunerea actuala s-a marit la 12 m. In concluzie, profilul existent, prin propunere, se va mari de la 7 la 12.(5m). Am discutat toate aceste variante in sedintele de conciliere cu vecinii din cursul lunii septembrie, dar acesti vecini au pretentia ca toate erorile sau neajunsurile realizate la fata locului inainte ca noi sa depunem acest PUZ, cu ani in urma, sa fie acum rezolvate pe cheltuiala noastra (de ex, benzile de circulatie, trotuarul foarte mic, parcar, etc). Prin propunerea noastra, practic drumul va avea exact profilul pe care il permite PUG in Anexe in astfel de zone, dar subliniem ca nu putem executa acelasi profil si pe partea de drum deja existenta pentru ca in realitate ne lovim de un refuz categoric si absurd: in cursul negocierilor, atunci cand am solicitat ca in caz de propunere drum de 15 m sa se furnizeze acordul vecinilor, formal, in scris pentru propunerea PUZ, reprezentantii vecinilor nu au putut da asigurari ca ar obtine acordul tuturor vecinilor pentru acest scop (nici pentru executare lucrari, nici pentru participarea la costuri), ba chiar dimpotriva ni s-a atras atentia ca marea parte a vecinilor nu sunt deloc de acord cu PUZ-ul nici in aceste conditii si ca nu ar semna "nimic niciodata". Asadar, vecinii invoca neconformitatea drumului aflat in proprietatea lor indiviza ca argument pentru a supune acest Beneficiar al noului PUZ la cheltuieli majore, iar la orice compromis facem (de 7 m la 9 m, la 12m, la 15) nici macar nu sunt dispusi sa isi exprima macar acordul de principiu pentru alipire si/sau executie, in scris. In aceste conditii pare ca este vorba de un blocaj absurd, in care vecinii de pe Camil Petrescu nu doresc altceva decat sa nu se construiasca nimic.

Obiectiuni

- d. Avand in vedere ca in zona de protectie a drumului nu se pot face nici un fel de lucrari(sapaturi, gropi, santuri) fara acordul Administratului Drumului, consideram ca nu poate fi vorba de vreo alipire a unui alt drum.

Raspuns

Obiectiunile de acest gen sunt la limita unui abuz de drept, pentru ca pe de o parte vecinii afirma ca nu vor da un acord daca solicitam un drum extins de la 7 m la 12 m, dar daca l-am extinde la 15 m-ar fi de acord, dar tot nu vor da un acord pentru alipire si executie..

Oricum, se pune intrebarea legitima, care este diferenta practica pentru acesti vecini daca drumul ar fi mai larg: ar obtine ei niste parcar pe cheltuiala beneficiarilor PUZ? Daca da, ne intrebam care este numarul de parcar care se vor obtine, avand in vedere faptul ca locuintele individuale au fiecare porti de acces la distante destul de mici una fata de alta, deci nu pot fi plasate parcarile decat intercalat. Am depus si fotografiile de la fata locului, pentru a arata realitatea si faptul ca vecinii au folosesc dubla masura in

judecata lor: sunt foarte stricti si pretentiosi cand e vorba de noul beneficiar, dar sunt extrem de toleranti si nepasatori chiar fata de faptul ca in prezent masinile lor sunt parcate direct pe strada, nu in curte, fara nici o baza legal, pe o proprietatea comuna indiviza.

Daca vecinii ar fi de acord cu alipirea, prin largirea profilului de drum pe parcela noastra, , s-ar obtine o largire de drum asa cum si doresc toate partile .

Cat despre asa zisa restrictie din PUG, aratam ca este o eroare a vecinilor. PUG-ul mentioneaza astfel de profil de 15 m la zonele cu locuinte colective, dar noi solicitam aici o incadrare in zona mixta, deci respectiva prevedere nu este aplicabila.

Obiectiuni

- e. Datorita faptului ca fiecare dintre coproprietarii de pe strada Camil Petrescu am contribuit cu o cota parte din teren propriu pentru dezvoltarea actualului drum de 1765mp si o latime de 7m, solicitam ca si dezvoltatorul, daca isi doreste sa obtina acces la acest drum, sa participe cu cote parti proportional cu parcelele pe care le detine.

Raspuns

Asa se si intampla, prin noul profil de drum propus, Vitacom aloca/cedeaza o suprafata mare pt drum 5m latime pe toata lungimea parcelei 252m, insumand o suprafata totala alocata drumului de 1296.81mp

Obiectiuni

- f. Propunerea de mutare a magistralei de gaz pe un teren care apartine UAT Cluj-Napoca trebuie validata anterior in cadrul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca ca si solutie de principiu, pentru ca aceasta are implicatii juridice importante. Astfel UAT Cluj Napoca, trebuie sa decida daca este oportuna o astfel de mutare, cu implicatii asupra realizarii noului parc propus de autoritatea locala in zona paraului din apropiere.

Raspuns

Aceasta este o simpla opinie, nu este cerinta impusa prin o anumita lege, iar ideea de validare anterior in Consilul Local are pe de o parte rolul evident de a tergiversa aprobarea in CTATU iar pe de alta parte nu are nici o utilitate, pentru ca oricum la momentul aprobarii PUZ in Consiliul Local, si aceasta chestiune va fi apreciata de acelasi for. Consideram ca nu este eficient sa aglomeram sedinta de Consiliul Local cu aprobari de principiu, care doar dubleaza munca functionarilor publici, mai ales ca in acest caz avem deja avizul de principiu al autoritatii de specialitate (Compania TranzGaz).

Obiectiuni

- g. Cu referire la profilul de drum pe care il propunem noi, optam pentru varianta III F(15 ml) conform anexa 6 Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018 din PUG Cluj Napoca

Raspuns

Vecinii au formulat aceasta optiunea, o intelegem, insa nefiind o cerinta legala prin PUG sau alt act normativ, Beneficiarul este singurul care poate decide care este varianta cea mai putin prejudiciabila pentru el dar care aduce si un plus valoare circulatiei din zona (se va crea un nou trotuar mai larg decat cel al vecinilor, zona verde/parcari),

Cel mai probabil este ca daca la discutiile la care am incercat concilierea, vecinii acceptau/ofereau sa suporte o parte din costurile de realizare a drumului pe profilul pe care ei OPTEAZA atunci puteam lua in considerare si alte profile.

Obiectiuni

- h. Situatia de fapt propusa pe plansa nu este in concordanta cu realitatea juridica(a se vedea anexa 2)

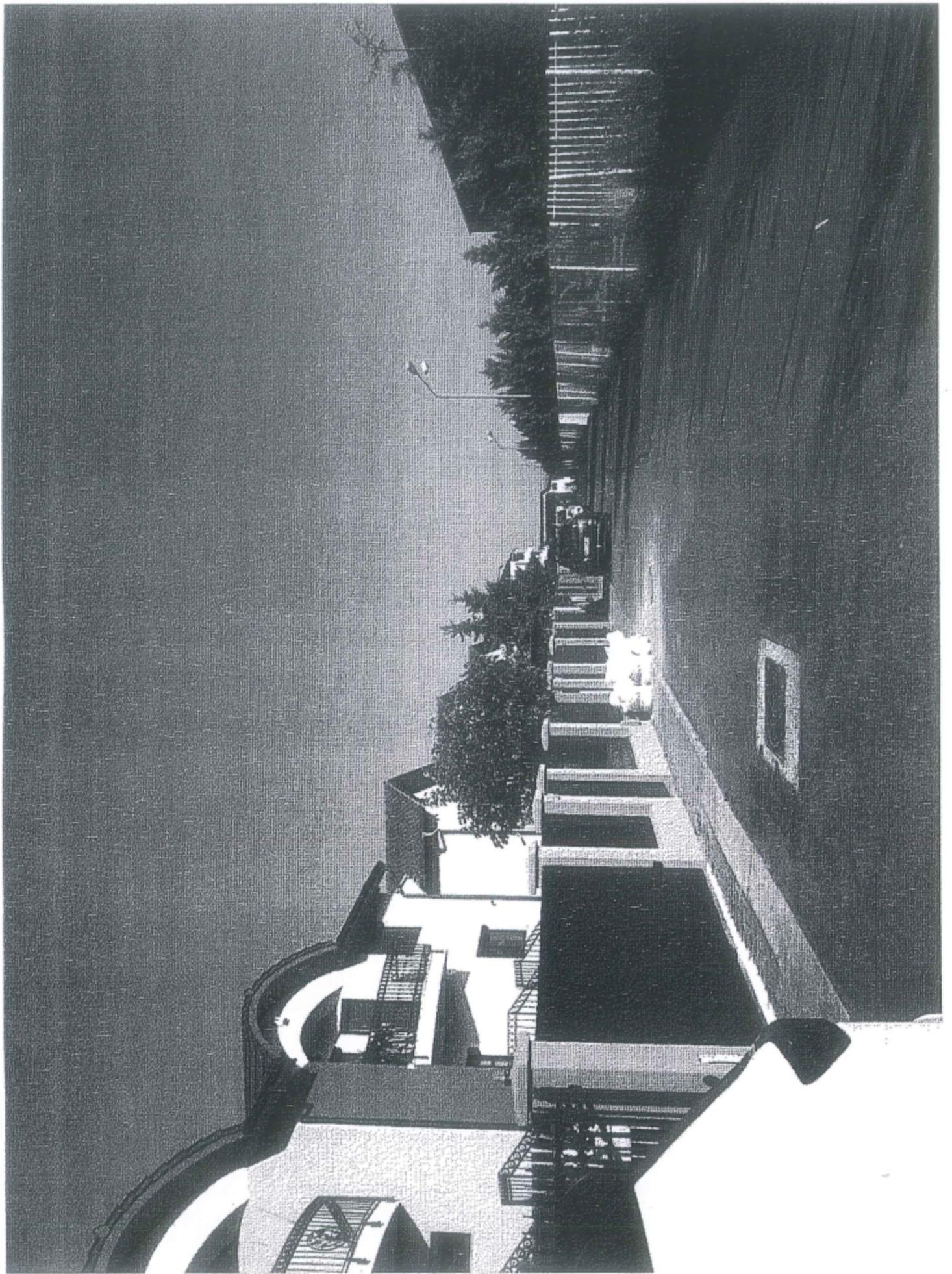
Raspuns

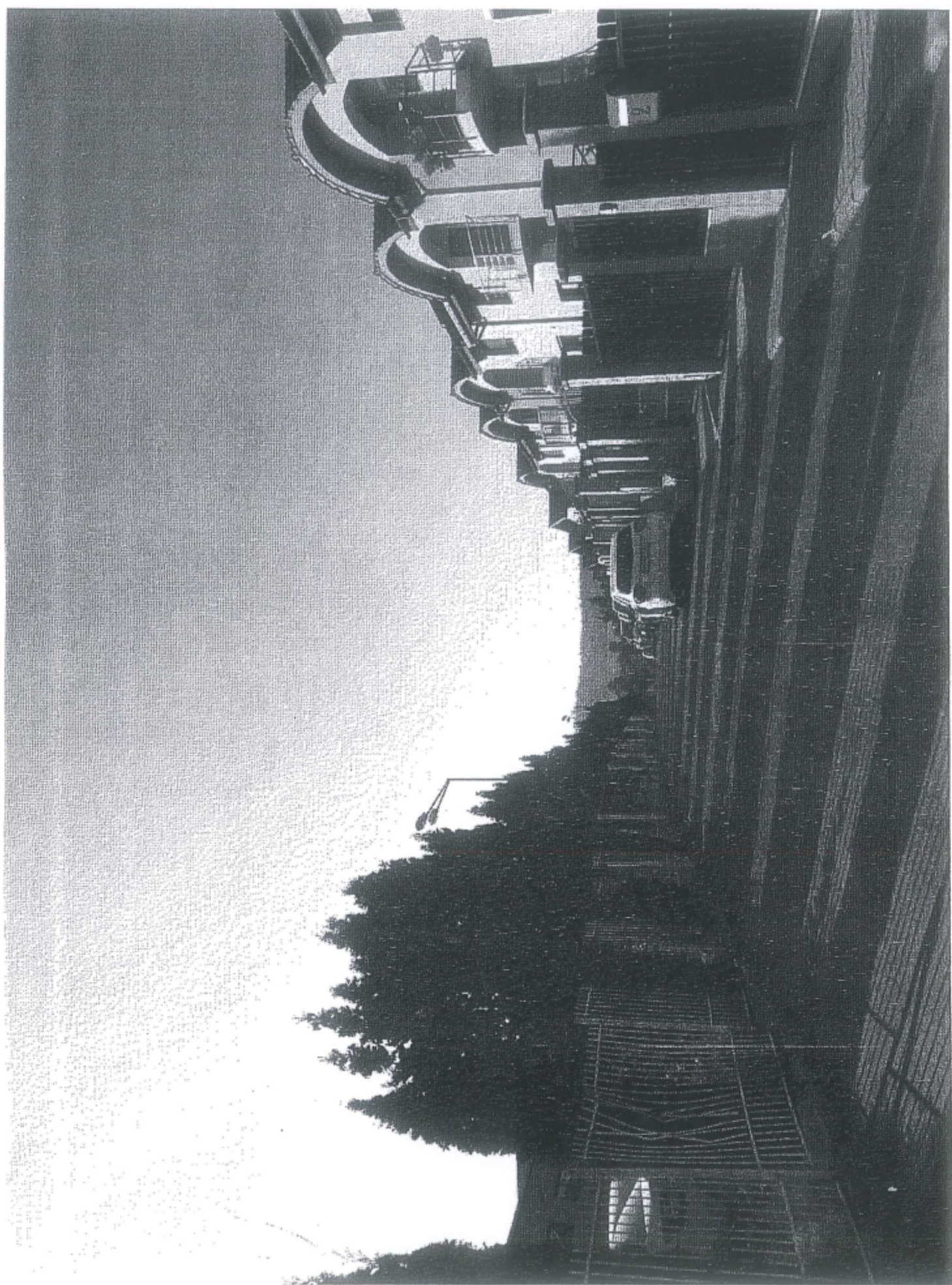
Obiectiunea este eronata, caci conform ridicarii topografice, situatia propusa pe plansa si situatia existenta este in concordata cu realitatea juridica. Avand in vedere ca profilul actual, are 1 m trotuar, 6 m- sens dublu de circulatii, fotografiile anexate reflecta masuratoarea topografica.

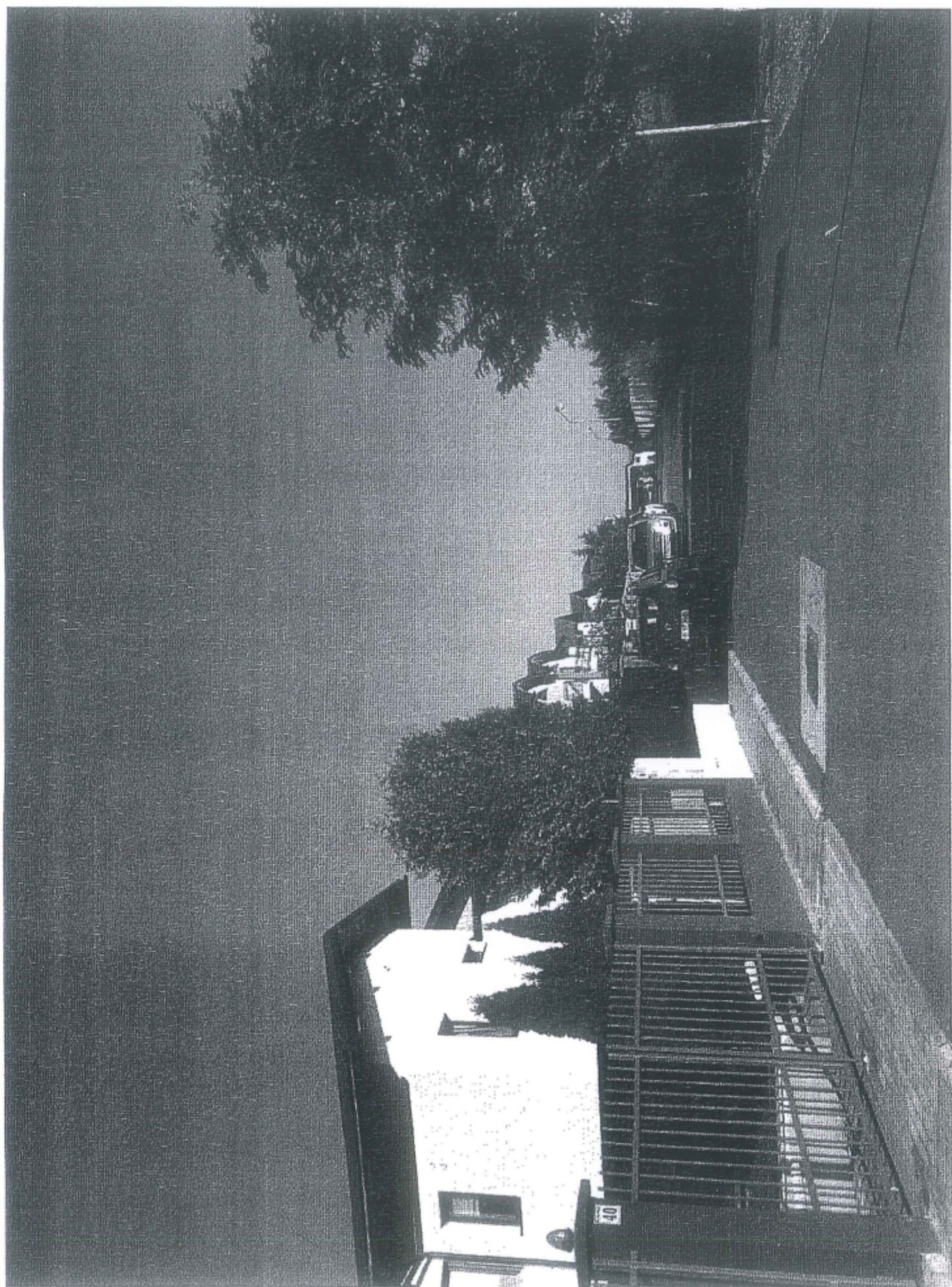
Av. Milena Nistorescu
Reprezentant legal al Beneficiarului PUZ

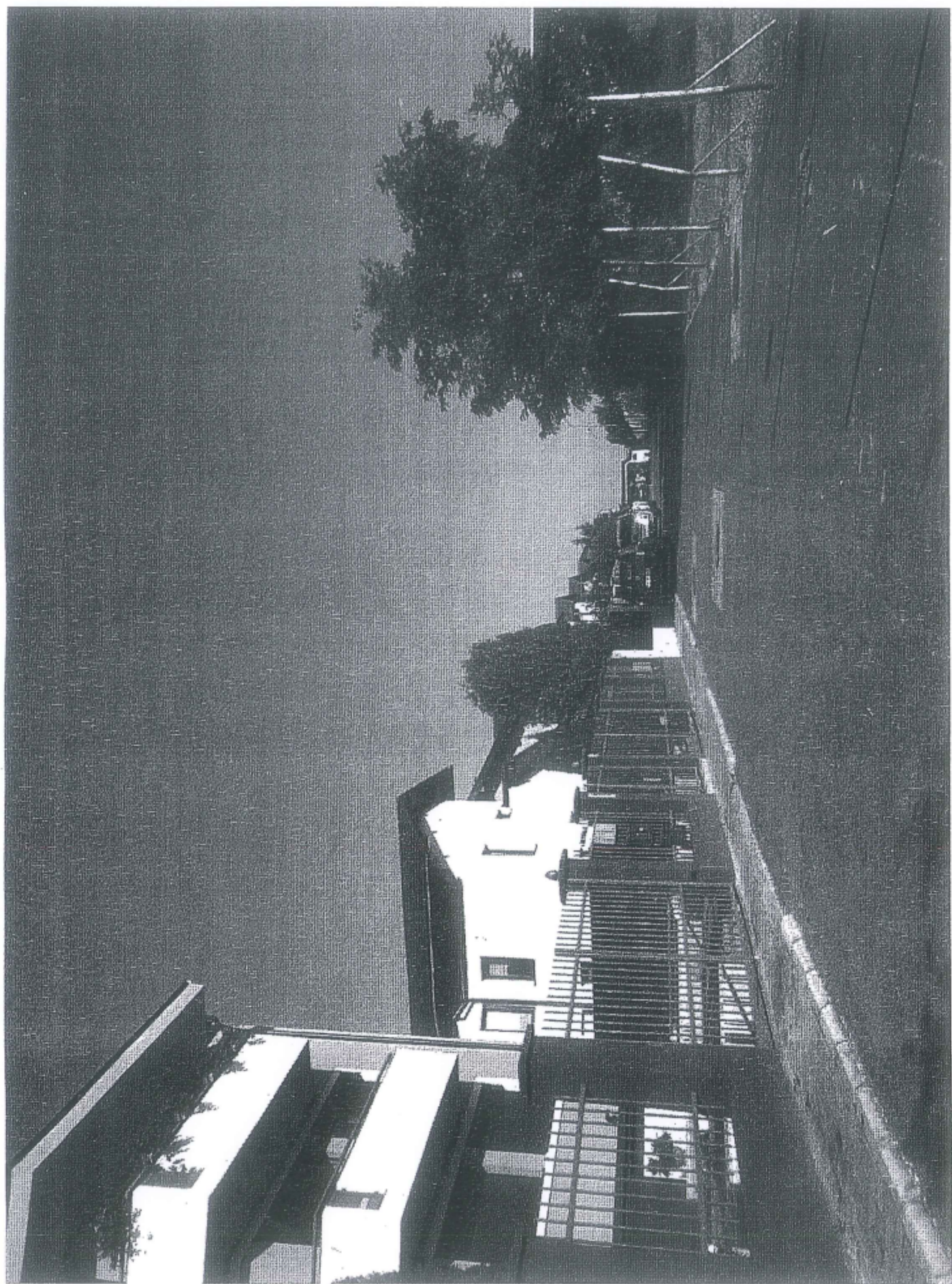
**MILENA DENISA
NISTORESCU**

Semnat digital de MILENA
DENISA NISTORESCU
Data: 2020.10.05 15:29:54
+03'00'









✓3577 / 21.09.2021

Către,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE FORMULATE DE PERSOANELE INTERESATE CU PRIVIRE LA LUCRAREA:

P.U.Z. – Construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

Amplasament: str. Bună Ziua, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Răspuns la obiecțiunile formulate prin adresa nr. 540690/433/02.11.2020 (conex cu nr. 266784/04.06.2020) de către:

- nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea,
- nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin,
- nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea, :

Notă:

În urma ședințelor din comisia de urbanism, s-au făcut modificări substanțiale la propunerea de mobilare propusă prin P.U.Z.

Această nouă propunere, a fost pusă în acord cu solicitările comisiei respectând în același timp obiecțiunile tuturor proprietarilor terenurilor învecinate.

Astfel, regimul de aliniere al celor 5 imobile s-a modificat, acestea respectând aceeași aliniere fără decalaj față de strada Camil Petrescu, respectiv 8,90 m față de noua limită de proprietate propusă, după alocarea suprafeței de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu. În consecință, în noua propunere, imobilele au fost retrase și mai mult față de limita de proprietate estică (unde se află și imobilul proprietarilor care au formulat cele trei obiecțiuni menționate).

De asemenea, prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

1. nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea,

Obiecțiune:

Nu sunt de acord cu retragerea casei nr. 3 la 7,35 m față de proprietatea mea și restul de patru case să rămână aliniate la 12,35-14,35 m, am fost singurul care am cerut reducerea înălțimii construcțiilor (pod înalt) și Dl. Vita o ia ca măsură de răzbunare apropierea construcției din dreptul casei mele la limita prezentei hale, care și așa umbrește locația după ora 15.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragerea construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E. Astfel a fost respectată solicitarea dlui Torcătoru Mircea de a reduce înălțimea construcțiilor.

2. nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin, :

Obiecțiune:

Conform notificării nr. 358340/28.07.2020 primite de la Biroul Strategii Urbane în planul de prezentare cele cinci case cu 2S+P+2E+Er+Et sunt aliniate la strada Camil Petrescu casa nr. 3 fiind la

11,07 m față de limita de proprietate spre Costache Negri. În noua soluție casa este decalată față de celelalte spre strada Camil Petrescu iar distanța de 11,07 m s-a redus la 7,83 m restul fiind decalate spre Camil Petrescu. Casa nu este S+P+E+M având la coamă cota de 434,89 iar cea de la nr. 10 are cota de 466,65 și este D+P+E. Solicit respectarea soluției prezentată în notificare.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragera construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

3. nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea, :

Obiecțiune:

Noua variantă V2 planșa 4 apropie casa nr. 3 de limita de proprietate spre strada C. Negri la distanța de 7,83 m. Solicit păstrarea distanței de 11,02 prezentată în varianta inițială și varianta V1. Hala actuală care are H = 10,05 m crează un disconfort fiind amplasată la 7,68 m de limita de proprietate. Casa nou proiectată are H = 15,90 m. Subsolul casei nou proiectate se apropie la cca 1,00 m de limita de proprietate. Solicit translatarea casei 3 spre strada Camil Petrescu la fel ca celelalte patru case proiectate.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragera construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

Așa cum reiese din noua propunere, amplasarea subsolului înspre terenurile învecinate către strada Costache Negri, pentru cele 5 imobile de locuire, se va face la o distanță mai mare decât distanța menționată de dvs, respectând prevederile Codului Civil.

Vita Vasile Andrei

