

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)
- **Inițiator** : S.C. EXIMIUS DGA CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. MCUB S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 318812/25.05.2021

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. de urbanizare – str. Borhanciului - latura vestică

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

- **Certificat de urbanism nr. 4817/16.11.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 244/18.04.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 158/26.10.2021 și nr. 8/17.01.2022**

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. 318812/25.05.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.02.2019

În vederea parcurgerii procedurii de informare și consultare a publicului au fost depuse (nr. 284172/16.06.2020 și 287021/17.06.2020) următoarele :

- Memoriu de prezentare
- Aviz de oportunitate nr. 244/18.04.2019
- Plan încadrare în zonă
- Plan informarea populației
- Plan reglementări urbanistice
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren

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

În data de 21.07.2020 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. de urbanizare – str. Borhanciului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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 data de 16.02.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 11.05.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.02.2021 - 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 ordinii 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 data de 16.02.2021 - 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 :

- Micu Maria și Micu Viorel –
- Florian Ștefan Ioan –
- Moldovan Ioan –
- Iorga Valentin –
- Pașcanu Nelu - S.C. CONCEPT AROMĂ GARDEN S.R.L. – str. Borhanciului nr. 118
- Lupu Daniela Mirela –

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;

La dezbaterile din 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Voicu Bozac

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.


Prin adresa cu nr. 295479/23.06.2020, dl. Suciu Florin Cornel cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE CIRCULAȚIILE
PROPUSE PE LATURA VESTICĂ A STUDIULUI ALB DE
URBANIZARE, PRIN URMĂRE CEREM SĂ SE CORECTEZE

PLANUL REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN CONCORDANȚĂ
CU SITUAȚIA REALĂ

Cu mulțumiri,

Data: 23.06.2020

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 295485/23.06.2020, dl. Pop Vasile cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE CIRCULAȚIILE
PROPUSE DE LATURA VESTICĂ A STADIULUI PIZ DE URBANIZARE
PRIN URMARE CEREM SĂ SE CORECTEZE PLANUL
REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN CONCORDANȚĂ CU
SITUAȚIA REALĂ

Cu mulțumiri,

Data: 23.06.2020.

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 295489/23.06.2020, dl. Iorga Valentin cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE
CIRCULAȚIILE PROPUSE DE LATURA VESTICĂ A STADIULUI
PIZ DE URBANIZARE PRIN URMARE CEREM SĂ SE
CORECTEZE PLANUL REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN
CONCORDANȚĂ CU SITUAȚIA REALĂ

Cu mulțumiri,

Data: 23.06.2020.

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 295494/23.06.2020, dl. Pop Aurel cu domiciliul în st
comunică următoarele obiecțiuni :

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE CIRCULAȚIILE
PROPUSE DE LATURA VESTICĂ A STADIULUI PIZ DE
URBANIZARE PRIN URMARE CEREM SĂ SE CORECTEZE

PLANUL REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN CONCORDANȚĂ CU SITUAȚIA REALĂ

Cu mulțumiri,

Data: 23.06.2020

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 361142/29.07.2020, vecinii : Suciu Florin Cornel, Pop Aurel, Iorga Valentin și Pașca Elena, comunică următoarele obiecțiuni :

Nu dorim ca urmare a elaborării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) - pe baza avizului prealabil de oportunitate nr. 244/18.04.2019, după aprobare, prevederile acestuia să fie preluate în cadrul P.U.G. , astfel imobilul teren: CF nr. 329486, CF nr. 309372, CF nr. 318996, CF nr. 334435 sa fie încadrat într-o zona nedorită și nestudiată de subsemnatul, având în vedere propunerile nefavorabile făcute pe porțiuni ce se află în proprietatea mea, spre deosebire de propunerile ce s-au făcut și care sunt supuse aprobării.

Cu privire la procesul de informare dorim să punctăm următoarele:

În primul rând, nu am fost informați despre aceste modificări ce urmează a fi supuse spre aprobare, deși studiile și toate demersurile s-au efectuat pe o perioadă îndelungată și există posibilitatea de a lua legătura cu proprietarii terenurilor care au fost studiate ca zonă extinsă.

În al doilea rând, s-a amplasat un panou mic de identificare a investiției. Acest panou a fost plasat într-o zonă destul de nevizibilă, printre scăieți și vegetație crescută.

Nu în ultimul rând, întâlnirea cu "grupul tinta" a avut loc doar după ce subsemnatul împreună cu vecinii care se află în împrejurimi am formulat și depus cererea de opoziție în legătură cu acest PUZ - nr înregistrare 295479/433, 295494/433, 295484/433, 295489/433 din data de 23.06.2020. Persoana în favoarea căreia s-a dezvoltat acest PUZ brusc a avut interes să ia legătura cu persoanele afectate de acest proiect. În prezent nu am primit nicio scrisoare de notificare. Precizez că la întâlnirea avută mi s-a transmis că nu voi fi afectat de prevederile propuse prin planul de urbanism, însă nu înțeleg de ce pe terenul ce se află în proprietatea mea și a vecinilor s-au făcut propuneri nefavorabile, prin care subsemnatul pierdem zone întinse de teren.

Cu privire la obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare, principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația existentă în zonă - circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse

În ceea ce mă privește nu sunt de acord ca pe terenul meu, raportat la legenda amplasată să fie propuse : Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, subzone de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial, Scuaruri, Grădini, parcuri cu acces public nelimitat - Zona reglementată într-o etapă ulterioară a procesului de urbanizare, conform Aviz de Oportunitate nr 244 / 18.04.2019.

Având în vedere că structura existentă a zonei nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare ale acesteia, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare. Toate aceste propuneri vor fi stabilite într-un nou Regulament

Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa și cu, care nu suntem de acord să fie propuse pe terenul meu.

Dorim să primim în scris o notificare de la Primaria Cluj-Napoca ca nu ne vor fi afectate proprietățile în urma acestor propuneri.

SUCIU FLORIN CORNEL

POP AUREL

IORGA VALENTIN

PASCA ELENA

Prin adresa cu nr. 418320/01.09.2020, vecinii : Suciu Florin Cornel, Pop Aurel, Iorga Valentin și Pașca Elena, comunică următoarele obiecțiuni :

Sustinem în continuare observațiile pe care le avem în legătură cu PLANUL URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE, Str Borhanciului f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Nu dorim ca urmare a elaborării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) - pe baza avizului prealabil de oportunitate nr. 244/18.04.2019, după aprobare, prevederile acestuia să fie preluate în cadrul P.U.G. , astfel imobilul teren: CF nr. 329486, CF nr. 309372, CF nr. 318996, CF nr. 334435 să fie încadrat într-o zonă nedorită și nestudiată, având în vedere propunerile nefavorabile făcute pe porțiunile ce se afla în proprietatea noastră, spre deosebire de propunerile care s-au făcut și care sunt supuse aprobării ce se afla în proprietatea Eximus DGA Construct.

Cu privire la procesul de informare dorim să punctăm următoarele:

În temeiul art. 60 Legea nr. 350/2001, art. 37 lit. b) pct. 2. și art. 40 Ordinul nr. 2701/2010, dorim ca autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea planului să ne informeze în scris cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

SUCIU FLORIN CORNEL

POP AUREL

IORGA VALENTIN

PASCA ELENA

Data:01.09.2020

Prin adresa cu nr. 437809/10.09.2020, vecinii : Micu Maria Elvira, Micu Viorel, Bell Ofelia Emanuela și Bell Liviu, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Cadastrarea facuta de beneficiarul PUZ-ului SC Eximus DGA SRL, prezinta suprapunere peste parcelele proprietate personala. Desi inca din 2004 de cand am achizitionat acest teren existau garduri intre proprietatile vecinilor, SC Eximus DGA SRL s-a cadastrat peste parcelele noastre si peste parcelele vecinilor nostri din partea de Est si Vest nerespectand gardurile existente. In urma sesizarii acestei suprapuneri, a fost contactat reprezentatul beneficiarului acestui PUZ (doamna Adela Gorgan) pentru a i se aduce la cunostinta de aceasta suprapunere, lucru despre care in urma discutiilor purtate era constienta spunandu-ne ca a fost déjà contactata de catre vecinii nostri din partea de Est. Cu toate acestea, solicitarea noastra a fost sa se faca un PUZ pe o suprafata mai mare, PUZ in care sa fie cuprinse si parcelele noastre, din pacate raspunsul a fost negativ. Intrucat proprietarii PUZ-ului au refuzat sa isi refaca cadastrarea sau sa cuprinda o zona mai mare in realizarea PUZ-ului, va aducem la cunostinta ca am demarat procedurile de a ne adresa instantelor de judecata pentru contestarea cadastrarii facute de vecinii nostri SC Eximus DGA SRL.
2. Conform PUG, zona studiata se incadreaza in UTR – ULIU, iar conform regulamentului de urbanism UTR ULIU, conform SECTIUNEA 1 – A. CONDITIONARI PRIMARE – “Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritoriala de Referinta”. Prin propunerea prezentata zona studiata are o suprafata de numai 8643 mp, zona studiata fiind mult mai mica decat Unitatea Teritoriala de Referinta prevazuta in PUG pentru zona respectiva. Mentionam faptul ca in momentul in care am aflat de aceasta initiativa am solicitat si noi sa participam in acest PUZ, dar din pacate nu am fost luati in considerare de Initiatorii PUZ-ului.
3. Prin propunerea prezentata in plansele A.04, A.05, A.06 sunt prezentate drumuri si cladiri pe parcelele proprietate personala, iar aceste drumuri prezentate nu au nici un acces spre drumul principal - Calea Borhanciului.
4. Zona studiata nu prezinta circulatii auto fluente, prezinta un drum infundat, fapt care nu aduce nici un beneficiu comunitatii din zona respectiva. Toate drumurile propuse pe parcelele vecinilor nu au acces spre strada Borhanciului. Mai mult, asa cum se poate vedea si in CF-urile parcelelor personale atasate prezentei, sau parcelele vecinilor nostri din partea de EST si VEST, peste parcela vecinilor nostri din partea de Est, peste parcela noastra si peste parcelele vecinilor din partea de Vest, in aliniament cu limita de SUD a zonei studiate prin PUZ, la capitolul C. Partea III. SARCINI este prevazuta o servitute de trecere cu o latime de 3 metri. Din pacate suprapunerea cadastrala prevazuta la pct. 1, a fost facuta exact peste drumul de servitute stabilit de comun acord cu toti vecinii. Consideram ca era oportun prevederea prin PUZ a unui drum de acces la limita de SUD a zonei studiate (fiind chiar dispusi sa contribuim si noi cu cota parte de teren aferenta acestui drum), astfel s-ar crea acces la strada Calea Borhanciului atat pentru SC Eximus DGA SRL cat si pentru toata comunitatea din zona respectiva.

Mai jos va prezenta propunerile / solicitarile pe care le avem:

1. Intreruperea tuturor demersurilor aferente acestui PUZ pana la solutionarea problemelor privind suprapunerea cadastrala.
2. Respectarea regulamentului de urbanism aferenta Uliu, privind zona minima studziata prin PUZ, conform SECTIUNEA 1 – A. CONDITIONARI PRIMARE -- “Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritoriala de Referinta”.
3. Avem rugamintea ca daca nu suntem acceptati in acest PUZ sa nu se prezinte propuneri de drumuri sau cladiri pe parcelele proprietate privata.
4. Intrucat prin PUZ trebuie prezentata o propunere de urbanizare a unei zone, aceasta propunere trebuie sa nu creeze constrangeri pentru cei din jur, dimpotriva trebuie sa aduca beneficii tuturor locuitorilor din zona nu numai initiatorilor acestui PUZ.

Cu respect,

Micu Maria

Micu Viorel

Bell Ofelia

Bell Liviu



B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 295479/23.06.2020 – dl. Suciu Florin Cornel,
- nr. 295485/23.06.2020 – dl. Pop Vasile,
- nr. 295489/23.06.2020 – dl. Iorga Valentin,
- nr. 295494/23.06.2020 – dl. Pop Aurel,

beneficiarul/proiectantul lucrării, precizează următoarele :

Circulațiile menționate de Dvs, de pe latura vestică a terenului reglementat prin P.U.Z. de URBANIZARE, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., sunt situate în exteriorul zonei reglementate prin P.U.Z. ul de față și întradevăr, ele nu există nici în cadastru, nici în realitate.

Aceste circulații fac parte dintr-un Masterplan prezentat la Etapa Studiu de Oportunitate, având ca singur scop să prezinte un posibil concept de dezvoltare a zonei în care este situat terenul studiat prin prezentul P.U.Z., neavând niciun efect urbanistic sau juridic.

Faptul că sunt reprezentate grafic în planșele din cadrul proiectului P.U.Z. de URBANIZARE, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., fiind situate în afara zonei de reglementare, nu constituie nicio obligație pentru vecini, ci doar fac trimitere la etapa anterioară a studiului de față, și anume la etapa Studiu de Oportunitate.

Proprietarii terenurilor analizate de noi la etapa Studiu de Oportunitate, prin birourile de arhitectură și urbanism cu care vor colabora, dacă consideră oportun în momentul în care dânsii vor întocmi PUZ-uri de Urbanizare, vor avea posibilitatea să integreze în proiectele respective și propunerea concept prezentată de noi.

Respectivele circulații, cele de pe latura vestică a P.U.Z. de URBANIZARE, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L. nu influențează P.U.Z. ul de față, accesul la parcelele studiate de noi făcându-se exclusiv din Str. Borhanciului. Din păcate, din cauza pantei mari a terenului, este imposibil să se realizeze o legătură carosabilă între latura estică (str Borhanciului) și latura vestică. Din acest motiv, noi propunem doar o posibilă legătură pietonală, prin subzona verde de pe terenul studiat de noi.

Intocmit: arh. ~~Voicu~~ BOZAC



cu deosebit respect,

Adela Gorgan
Administrator

Ca răspuns la sesizările vecinilor : Suci Florin Cornel, Pop Aurel, Iorga Valentin și Pașca Elena, cu nr. 361142/29.07.2020, beneficiarul/proiectantul lucrării, precizează următoarele :

Așa cum am menționat și în primul răspuns (06.07.2020) precum și la întâlnirea cu Dvs. de la amplasament (15.07.2020), cu excepția terenului aflat în proprietatea S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., niciun alt teren din intravilanul municipiului Cluj-Napoca nu este și nu va fi reglementat prin P.U.Z.-ul inițiat de S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L.

În consecință, nici imobilul teren CF nr 329486, Cf nr. 309372, CF nr. 318996, CF nr. 334435 nu sunt încadrate în zona reglementată prin P.U.Z.-ul inițiat de S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., ele nefiind afectate urbanistic sau juridic de propunerea prezentată.

A fost respectată procedura de informare a populației, fiind amplasate pe teren panouri montate atât spre Str. Borhanciului cât și spre aval, respectiv spre terenurile Dvs. Adresele de informare trimise de Primăria municipiului Cluj-Napoca către dumneavoastră au fost de asemenea însoțite de copii ale planului de situație.

Așa cum spuneam în răspunsul precedent, subliniem faptul că subzonele menționate de Dvs: S_Is, S_Et, S_Va, împreună cu circulațiile de pe latura vestică a amplasamentului studiat (*tot ce este în afara zonei reglementate*) sunt cu rol ilustrativ, ele fiind parte a unui Masterplan prezentat la Etapa Studiu de Oportunitate, având ca singur scop să prezinte un posibil concept de dezvoltare a zonei în care este situat terenul studiat prin prezentul P.U.Z., neavând niciun efect urbanistic sau juridic.

Faptul că sunt reprezentate grafic în planșele din cadrul proiectului P.U.Z. de URBANIZARE, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., fiind situate în afara zonei de reglementare, nu constituie nicio obligație pentru dumneavoastră, ci doar fac trimitere la etapa anterioară a studiului de față, și anume la etapa Studiu de Oportunitate.

Dumneavoastră, proprietarii terenurilor analizate de noi la etapa Studiu de Oportunitate, prin birourile de arhitectură și urbanism cu care veți colabora, dacă considerați oportun, în momentul în care veți întocmi PUZ-uri de Urbanizare, veți avea posibilitatea să integrați în proiectele respective și propunerea concept prezentată de noi.

Circulațiile din exteriorul laturii vestice a P.U.Z. de URBANIZARE, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L. nu influențează P.U.Z. ul de față, accesul la parcelele studiate de noi făcându-se exclusiv din Str. Borhanciului. Din păcate, din cauza pantei mari a terenului, este imposibil să se realizeze o legătură carosabilă între latura estică (str Borhanciului) și latura vestică. Din acest motiv, noi propunem doar o posibilă legătură pietonală, prin subzona verde de pe terenul studiat de noi.

Atât pe parcursul acestui proiect, cât și la finalul acestuia, în momentul emiterii HCL pentru PUZ DE URBANIZARE – STR. BORHANCIULUI F.N.- latura vestică, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., terenurile dumneavoastră nu vor fi afectate de propunerile din proiect.

Cluj-Napoca
10 august 2020

cu deosebit respect,
Adela GORGAN

arh. Voicu BOZAC




Ca răspuns la sesizările vecinilor : Suci Florin Cornel, Pop Aurel, Iorga Valentin și Pașca Elena, cu nr. 418320/01.09.2020, beneficiarul/proiectantul lucrării, precizează următoarele :

Considerăm ca v-am răspuns punctual și exhaustiv la întrebările formulate de Dvs, prin răspunsurile anterioare (06.07.2020 și 10.08.2020) . Totuși, pentru clarificare, reluăm mai jos răspunsurile la observațiile Dvs:

Așa cum am menționat și în cele două răspunsuri anterioare precum și la întâlnirea cu Dvs. de la amplasament (15.07.2020), cu excepția terenului aflat în proprietatea S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L. niciun alt teren din intravilanul municipiului Cluj-Napoca nu este și nu va fi reglementat prin P.U.Z.-ul inițiat de S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L.

În consecință, nici imobilul teren CF nr 329486, Cf nr. 309372, CF nr. 318996, CF nr. 334435 nu sunt încadrate în zona reglementată prin P.U.Z.-ul inițiat de S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., ele nefiind afectate urbanistic sau juridic de propunerea prezentată.

A fost respectată procedura de informare a populației, fiind amplasate pe teren panouri montate atât spre Str. Borhanciului cit și spre aval, respectiv spre terenurile Dvs.

Adresele de informare trimise de Primăria municipiului Cluj-Napoca către dumneavoastră au fost de asemenea însoțite de copii ale planului de situație.

Așa cum spuneam în răspunsul precedent, subliniem faptul că

subzonele menționate de Dvs: S_Is, S_Et, S_Va, împreună cu circulațiile de pe latura vestică a amplasamentului studiat (*tot ce este în afara zonei reglementate*) sunt cu rol ilustrativ, ele fac parte dintr-un Masterplan prezentat la Etapa Studiu de Oportunitate, având ca singur scop să prezinte un posibil concept de dezvoltare a zonei în care este situat terenul studiat prin prezentul P.U.Z., neavând niciun efect urbanistic sau juridic.

Faptul că sunt reprezentate grafic în planșele din cadrul proiectului P.U.Z. de URBANIZARE, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., fiind situate în afara zonei de reglementare, nu constituie nicio obligație pentru vecini, ci doar fac trimitere la etapa anterioară a studiului de față, și anume la etapa Studiu de Oportunitate.

Circulațiile din exteriorul laturii vestice a P.U.Z. de URBANIZARE, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L. nu influențează P.U.Z. ul de față, accesul la parcelele studiate de noi făcându-se exclusiv din Str. Borhanciului. Din păcate, din cauza pantei mari a terenului, este imposibil să se realizeze o legătură carosabilă între latura estică (str Borhanciului) și latura vestică. Din acest motiv, noi propunem doar o posibilă legătură pietonală, prin subzona verde de pe terenul studiat de noi.

Atât pe parcursul acestui proiect, cât și la finalul acestuia, în momentul emiterii HCL pentru PUZ DE URBANIZARE – STR. BORHANCIULUI F.N.- latura vestică, beneficiar S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L., terenurile dumneavoastră nu vor fi afectate de propunerile din proiect.

Cluj-Napoca
22 octombrie 2020

cu deosebit respect,

Adela GORGAN


arh. Voicu BOZAC


Ca răspuns la sesizările vecinilor : Micu Maria Elvira, Micu Viorel, Bell Ofelia Emanuela și Bell Liviu, cu nr. 437809/10.09.2020, beneficiarul/proiectantul lucrării, precizează următoarele :

1. Imobilele aparținând în proprietatea societății beneficiare a PUZ-ului, EXIMIUS DGA CONSTRUCT SRL, sunt înscrise în CF 315721 Cluj-Napoca, prevazut cu nr.cad. 315721, CF 315722, prevazut cu nr.cad. 315722 și în CF nr.266773 Cluj-Napoca, prevazut cu nr.cad. 266773.

La faza emiterii Avizului de Oportunitate, suprafața UTR-ului a fost studiată cu mare atenție, s-a ținut cont de relieful dificil, de structura geologică, de contextul construit, de necesitățile funcționale solicitate și în regulamentul de urbanism, de posibilitățile reale de dezvoltare. Propunerea a fost analizată în CTATU, iar suprafața pentru care a fost emis Avizul de oportunitate ține cont de o dezvoltare rațională dpdv urbanistic dar și din punct de vedere a unei posibile etapizări. Propunerea făcută a avut în vedere situațiile actuale de carte funciara și intabularile existente în prezent, așa cum rezultă acestea din evidențele OCPI. De altfel, nici arhitectul și nici Primăria Cluj-Napoca nu au competența să verifice corectitudinea intabularilor și a stabilirii liniei de hotăr.

Sustinerea dvs. în sensul că DGA Eximius Construct SRL s-ar fi cadastrat peste parcelele învecinate în partea de Est și Vest, nerespectând gardurile existente, nu are niciun fundament. Din contra, între societatea de la care DGA Eximius Construct SRL a dobândit terenul ce formează obiectul PUZ-ului (SC Nervia SRL) și proprietarul din acea perioadă a imobilului învecinat (Moldovan Gavrița), prevazut cu nr.cad.288758, s-a încheiat un proces verbal de vecinătate prin care partile au recunoscut reciproc limitele de graniță dintre cele două imobile prevazute actualmente cu nr.cad. 288758 și nr.cad. 315721.

2. Se admite și studierea unei zone mai mici decât UTRul în cazuri bine justificate.
3. Propunerea la care faceți referință, face parte dintr-un Masterplan prezentat la Etapa Aviz de Oportunitate, având ca singur scop să prezinte un posibil concept de dezvoltare a zonei în care este situat terenul studiat prin prezentul P.U.Z., neavând niciun efect urbanistic sau juridic.
4. Circulațiile sunt absolut fluente pentru zona ce urmează să fie reglementată. Beneficiile sunt evidente: realizarea unei circulații carosabile până în punctul în care relieful permite, iar pe toată lungimea parcelei este prevazută o subzonă verde cu rol de traversare pietonală și pentru cei care vor locui în aval.

Cluj-Napoca

22 octombrie 2020

cu deosebit respect,

Adela GORGAN

arh. Voicu BOZAO



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. 302106/433/25.06.2020, 365725/433/31.07.2020, 438073/433/10.09.2020 și 450986/433/17.09.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 321747/07.07.2020, 384867/11.08.2020, 531015/27.10.2020 și 531020/27.10.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului/proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 341191/433/16.07.2020, 341196/433/16.07.2020, 341213/433/16.07.2020, 341269/433/16.07.2020, 387793/433/12.08.2020, 387808/433/12.08.2020, 387818/433/12.08.2020, 387828/433/12.08.2020, 533935/433/28.10.2020, 533953/433/28.10.2020, 533974/433/28.10.2020, 533980/433/28.10.2020, 533919/433/28.10.2020, 533928/433/28.10.2020

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

