

35/4.08.2022

1-35 pag.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 652982/1/26.07.2022 conex cu nr. 557527/1/3.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653110/433/26.07.2022 conex cu nr. 557596/433/3.06.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare - strada Borhanciului latura vestică – beneficiar S.C. Eximius DGA Construct S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 8997 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 244 din 18.04.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 158 din 26.10.2021 și Avizul Arhitectului șef nr. 8 din 17.01.2022 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică **beneficiar** S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. pentru un teren în suprafață măsurată de 8997 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad.266773, nr.cad.315721, nr.cad.315722.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea admisă*: locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat (suprafața minimă parcelă 450mp) și locuințe semicolective cu două unități locative pe parcelă (suprafața minimă parcelă 1000mp)

– *regim de construire*: deschis;

– *retragerea față de aliniament*: 3-5m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;

– *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Hmax cornișă 8 m, H max 12m. Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două

niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii;

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

- *circulațiile și accesele*: din strada Borhanciului regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 18 m și strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;

- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

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

-*înălțimea maximă admisă*: Hcornișă = max. 4m, respectiv (D)+P;

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m față de aliniament, limitele laterale și posterioara a parcelei;

-*circulații și accese*: din str. Borhanciului pe strada de interes local (str.A) propusă prin PUZ;

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la ampriză de 18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Borhanciului.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A) va fi dezmembrată, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (inclusiv iluminat stradal, mobilier urban), în baza unui proiect specialitate.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propuse (UTR S_Va¹) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 10 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Planșa „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1, în anexa 2 Plan parcelar propus și în anexa 3 Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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

Anexa 1 la Hotărârea nr.



Arhitect șef, Daniel Pop

REZUMATUL TEHNIC AL PLANULUI DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE			
1. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
2. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
3. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
4. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
TOTAL	8000 m²	4000 m²	2000 m²

REZUMATUL TEHNIC AL PLANULUI DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE			
1. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
2. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
3. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
4. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
TOTAL	8000 m²	4000 m²	2000 m²

REZUMATUL TEHNIC AL PLANULUI DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE			
1. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
2. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
3. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
4. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
TOTAL	8000 m²	4000 m²	2000 m²

REZUMATUL TEHNIC AL PLANULUI DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE			
1. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
2. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
3. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
4. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
TOTAL	8000 m²	4000 m²	2000 m²

BILANTUL TERITORIAL			
1. ULIU	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
2. LUI	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
3. S_Va1	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
4. S_Va1 2	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
TOTAL	40000 m²	20000 m²	10000 m²

REZUMATUL TEHNIC AL PLANULUI DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE			
1. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
2. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
3. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
4. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
TOTAL	8000 m²	4000 m²	2000 m²

BILANTUL TERITORIAL			
1. ULIU	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
2. LUI	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
3. S_Va1	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
4. S_Va1 2	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
TOTAL	40000 m²	20000 m²	10000 m²

LEGENDA

■ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

□ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

○ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

● ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◐ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◑ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◒ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◓ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◔ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◕ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◖ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◗ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◘ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◙ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◚ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◛ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◜ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◝ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◞ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◟ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◠ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◡ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◢ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◣ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◤ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◥ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◦ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◧ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◨ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◩ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◪ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

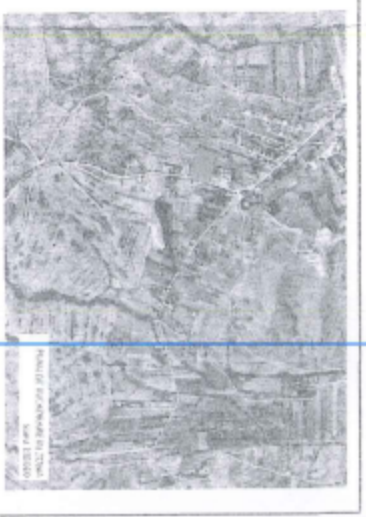
◥ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◦ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◧ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

◨ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE

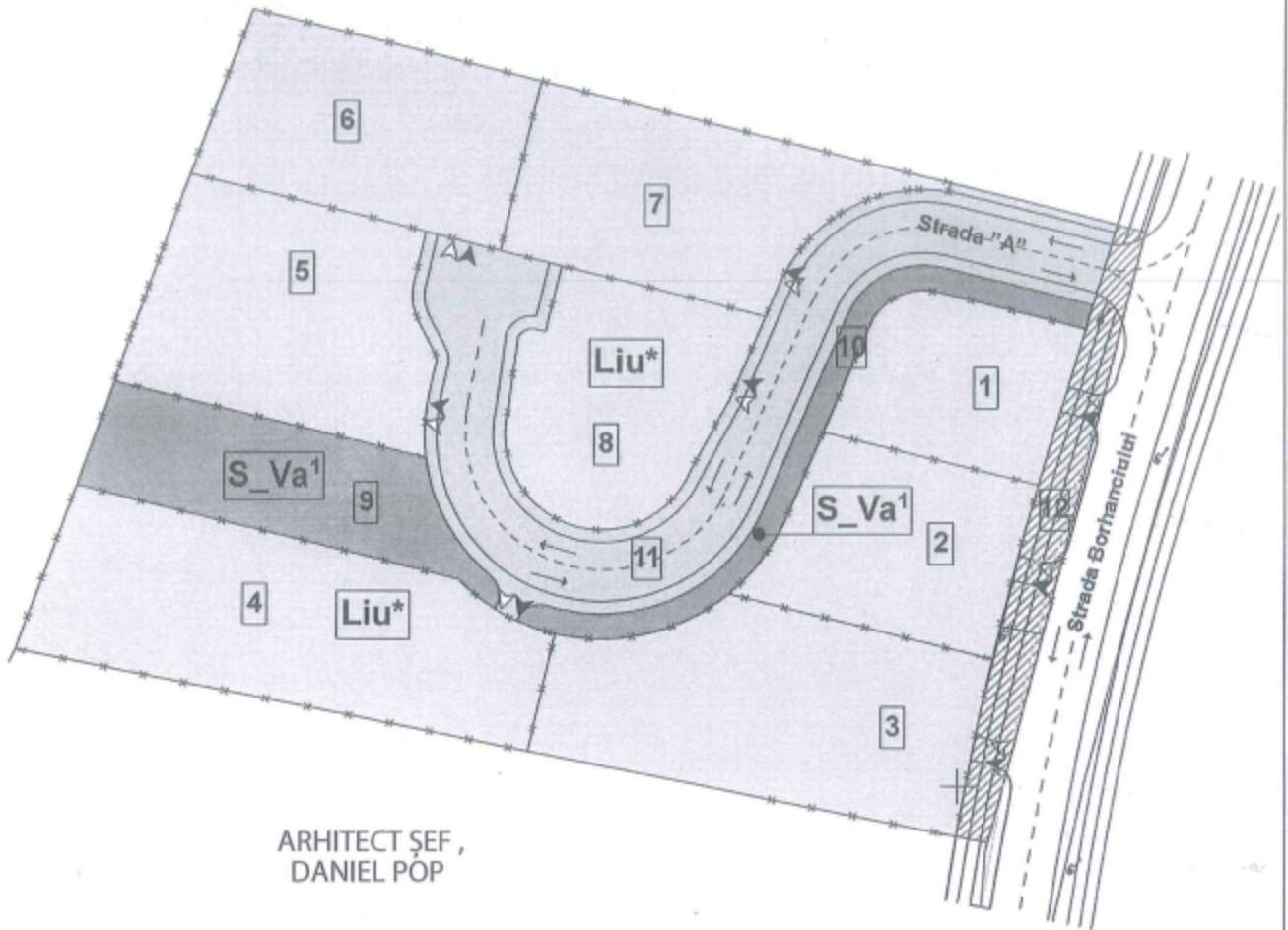
◩ ZONĂ DE ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE



BILANTUL TERITORIAL			
1. ULIU	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
2. LUI	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
3. S_Va1	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
4. S_Va1 2	10000 m ²	5000 m ²	2500 m ²
TOTAL	40000 m²	20000 m²	10000 m²

[Handwritten signature]

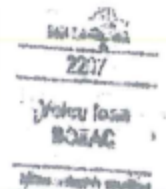
M.C.U.B.			
1. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
2. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
3. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
4. SC. ÎNCALZIRE ÎN ACVIZIONARE	2000 m ²	1000 m ²	500 m ²
TOTAL	8000 m²	4000 m²	2000 m²



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

- 1 - 8 PARCELE PENTRU CONSTRUCTII (TEREN SITUAT IN UTR Liu*)
- 9 - 10 TEREN SITUAT IN UTR S_Va¹
- 11 TEREN CU DESTINATIE DE DRUM - STRADA "A" PROPUȘA
- 12 TEREN CU DESTINATIE DE DRUM - REZERVAT PT LARGIRE STRADA BORHANCIULUI

[Handwritten signature]



BIROU DE ARHITECTURA		Beneficiar:	Nr. pr: 4/2018
MCUB		S.C. EXIMIUS DGA CONSTRUCT S.R.L.	
MUNTEANU CU BOZAC		P.U.Z. DE URBANIZARE	
CLUJ-NAPOCA, STR. 13 SEPTEMBRIE NR. 5/2		CLUJ-NAPOCA, STR. BORHANCIULUI F.N.	
	NUME	PLAN PARCELAR PROPUȘ	Faza: PUZ
ȘEF PROIECT	ARH. VOICU BOZAC		Data: 6.2019
PROIECTAT	ARH. VOICU BOZAC		SCARA:
DESENAT	ARH. CRISTINA SIN		PL. NR. A.07A

**REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE**

Str Borhanciului f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabileste reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin reparcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

2. Baza legală a elaborării

Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Borhanciului la o ampriză de 18m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 m, conform planșei "A04 – Reglementări urbanistice". Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6m.

4. Circulații și accese

Accesul în zona reglementată se realizează din strada Borhanciului, regularizată prin PUG la profil de tip III.B – 18m și din strada "A" propusă, cu ampriza de 9m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

- Locuințe semicolective (familiale)

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

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

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 9m

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă la parcelele 1, 2, 3, 5, 7 și 8 iar la parcelele 4 și 6 se admite accesul atipic.

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 450 mp pentru locuințele individuale și mai mare sau egală cu 1000 mp pentru locuințele semicolective cu două unități locative.

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

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

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), 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.

III. Zonificarea funcționala
Unitati și subunitati funcționale

ZONE FUNCȚIONALE		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9	8997	100.00	--	--
2	Teren grevat de servitute de utilitate publică, rezervat pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	354	3.9
	Suprafata de teren rezultată după dezembrarea terenului pentru modernizarea străzii Borhanciului conform P.U.G Cluj-Napoca	--	--	8643	100
3	U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban P.O.T. max = 35% C.U.T. Max = 0.9 , din care: - drum propus: - suprafața totală parcele propuse:	--	--	7779 1353 6426	90 15,6 74,4
4	U.T.R. S_Va¹ - Scururi, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. P.O.T. max = 5% C.U.T. Max = 0.1	--	--	864	10

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor funcționale

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – pe parcelele cu suprafață de minim 1000mp.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Pe o parcelă sunt admise maximum două unități locative.

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare 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 clădirii. În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

SECȚIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 9m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă la parcelele 1, 2, 3, 5, 7 și 8 iar la parcelele 4 și 6 se admite accesul atipic.
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 450 mp pentru locuințele individuale și mai mare sau egală cu 1000 mp pentru locuințele semicolective cu două unități locative.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 m, conform planșei "A04 – Reglementări urbanistice". Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACESE

Accesul în zona reglementată se realizează din strada Borhanciului, regularizată prin PUG la profil de tip III.B – 18m și din strada "A" propusă, cu ampriza de 9m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

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

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

- Locuințe semicolective (familiale)

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

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 (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâlfuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiune maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, energie electrică, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), 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 împiedica realizarea construcțiilor .

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. Maxim = 35% pentru toate utilizările admise,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9.

U.T.R. S_Va¹ - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (a) spații verzi (plantații înalte, medii și joase);
- (b) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (c) edicule
- (d) grupuri sanitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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



SECȚIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Se conservă structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 5m față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 5m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul se realizează din strada Borhanciului, regularizată prin PUG la profil de tip III.B – 18m pe strada "A" propusă, cu ampriza de 9m.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de 4m la cornișă, echivalentului unui regim de înălțime D+P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru amenajările propuse se va asigura utilitățile necesare prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Aceasta nu se va împrejmui, fiind posibilă pe porțiuni realizarea de demarcări cu garduri vii.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

arh. Cristina SIN

Întocmit,

arh. Voicu BOZAC

ANEXA 3 LA HOTARAREA NR _____ are 8 pagini

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică

Prin cererea nr. 705724 din 17.12.2021 și nr. 672405 din 02.12.2021, S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarei : S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. pentru un teren în suprafață măsurată de 8997 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad.266773, nr.cad.315721 și nr.cad.315722.

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcellară, respectiv:

- opt parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime (UTR Liu*);
- două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va¹).
- o parcelă destinată circulației (strada „ A” nou propusă)

Prin Planul Urbanistic Zonal 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).

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

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilatară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 652982/1/26.07.2022 conex cu nr. 557527 /1/3.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 705724 din 17.12.2021 și nr. 672405 din 02.12.2021, S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarei S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. pentru un teren în suprafață măsurată de 8997 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad.266773, nr.cad.315721 și nr.cad.315722.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei, amplasamentul studiat a fost încadrat în UTR CB5 - campus universitar și L5 subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3 - P+8,10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate - iar conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 244 din 18.04.2019 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Borhanci aflată în domeniul public identificată prin nr.cad.338083.

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat prin P.U.Z este la mai puțin de 500 m față de terenul aflat în proprietatea Municipiului, unde se propune dezvoltarea unei infrastructuri educaționale publice (creșă, grădiniță, școală, liceu) nu este necesară instituirea unei subzone S_Is – subzonă de pentru instituții și servicii de interes public.

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

- opt parcele destinate construirii de locuințe (individuale sau semicolective) cu regim redus de înălțime (UTR Liu*);
- două parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va¹).
- o parcelă destinată circulației (strada „ A” nou propusă)

Prin PUZ se propune parcelarea terenului si stabilirea de reglementari urbanistice dupa cum urmeaza:

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea admisă*: locuințe individuale (unifamiliale) in regim de construire izolat sau cuplat (suprafața minima parcela 450mp) si locuințe semicolective cu două unități locative pe parcela (suprafața minima parcela 1000mp)

– *regim de construire*: deschis;

– *retragerea față de aliniament*: 3-5m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Hmax cornișă 8 m, H max 12m. Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulațiile și accesele*: din strada Borhanciului regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 18 m și strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, grupuri sanitare;
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă = max. 4m, respectiv (D)+P;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m fata de aliniament, limitele laterale și posterioara a parcelei;
- *circulații și accese*: din str. Borhanciului pe strada de interes local (str.A) propusă prin PUZ;

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 158 din 26.10.2021 și Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 17.01.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 507882/04.10.2019.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la ampriză de 18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de “drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Borhanciului.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A) va fi dezmembrată, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (inclusiv iluminat stradal, mobilier urban), în baza unui proiect de specialitate.

Spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 10 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiteria autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

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. 4817/16.11.2018 prelungit conform prevederilor 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).

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 8 iunie 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare strada Borhanciului – latura vestică, a fost supus consultării publice din 8.06.2022 până în 23.06.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbaterie publică a acestuia.

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.

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Găgozan

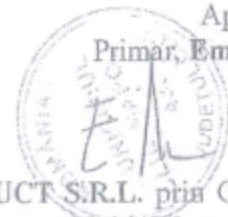
Red.1ex. CB

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.07.2022

Aprobat,
Primar, Emil Boc



Ca urmare a cererii adresate de S.C. EXIMIUS DGA CONSTRUCT S.R.L. prin Gorgan Adela, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Calea Mănăstur, nr. 70, bl. E5, sc. 2, ap. 30, înregistrată sub nr. 77759/433 din 12.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 01.03.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 244 din 18.03.2019

pentru elaborarea P.U.Z. de urbanizare - strada Borhanciului – latura vestică generat de imobilele cu nr. cad: 315722, 266773, 315721, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de strada Borhanciului și limita cu UTR Liu în partea estică, limita cu UTR ULiu în partea sudică, limita cu UTR Liu în partea nordică și limite cadastrale în partea vestică. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. În etapa I se va dezvolta un ansamblu format din 9 locuințe familiale cu acces din strada Borhanciului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

2.1 *existent:* conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 *propus:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U. aferent U.T.R. ULiu. În etapa I se propune reglementarea unui teritoriu în suprafață de ~ 0.9 ha, pentru care se prevede realizarea unei zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică (9 locuințe familiale) și a unei subzone verzi.

2.3 *servituiți de utilitate publică instituite prin P.U.G.:* strada Borhanciului profil III.B – 18 m. conform planșei 3.2. „Reglementări urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona rezidențială:	P.O.T max = 35%	C.U.T max = 0,9
- subzona verde:	P.O.T max = 5%	C.U.T max = 0,1
- subzona de servicii de interes public:	P.O.T max = 60%	C.U.T max = 2,2
- subzona de activități economice cu caracter terțiar:	P.O.T max = 40%	C.U.T max = 1,2

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

- dotări pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);

- asigurarea servituiții de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Borhanciului;

- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Borhanciului;

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior investițiilor propuse pe parcele.

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.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4817 din 16.11.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică).

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. 4817 din 16.11.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii 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 Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,
consilier, Viorica-Elena Kallos

Kallos





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRĂTEGII URBANE

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Mănăștur nr. 70, înregistrată sub nr. 318812/2021, 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. 158 AVIZ din 26.10.2021

pentru: P.U.Z. de urbanizare – strada Borhanciului- latura vestică
generat de imobilele cu nr. cad. 266773, nr.cad. 315721, nr.cad. 315722;

Inițiator: S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L.;

Proiectant general: S.C. MCUB S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Voicu Bozac;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: amplasamentul în suprafață de 8997 mp este delimitat de strada Borhanciului în partea estică și limite cadastrale în partea vestică, sudică și nordică. În această primă etapă se va dezvolta un ansamblu format din 8 parcele cu locuințe unifamiliale și familiale cu acces din strada Borhanciului.

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

UTR ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indici urbanistici :* POT maxim = 35% CUT maxim = 0,9
- *retragere față de aliniament :* 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragere față de limitele laterale :* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;
- *retragere față de limitele posterioare :* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea admisă:* locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat (suprafața minimă parcelă 450mp) și locuințe semicolective cu două unități locative pe parcelă (suprafața minimă parcelă 1000mp)

– *regim de construire:* deschis;

– *retragerea față de aliniament:* 3-5m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale:* minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

– *retragerea față de limita posterioară:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;

– *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. H_{max} cornișă 8 m, H_{max} 12m. Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii;

– *indicii urbanistici:* P.O.T_{max} = 35%, C.U.T_{max} = 0,9;

– *circulațiile și accesele:* din strada Borhanciului regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 18 m și strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m;

– *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;

– *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

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

– *înălțimea maximă admisă:* H_{cornișă} = max. 4m, respectiv (D)+P;

– *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor:* construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m față de aliniament, limitele laterale și posterioara a parcelei;

– *circulații și accese:* din str. Borhanciului pe strada de interes local (str.A) propusă prin PUZ;

– *indicii urbanistici:* P.O.T_{max} = 5%, C.U.T_{max} = 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.02.2021, și a verificării în comisia operativă a CTATU din data de 2.06.2021 a completărilor depuse, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat prin PUZ este la mai puțin de 500m față de terenul aflat în proprietatea Municipiului,

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la ampriză de 18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de "drum", anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Borhanciului.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A) va fi dezmembrată, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (inclusiv iluminat stradal, mobilier urban), în baza unui proiect specialitate.

Spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 10 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

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 fac 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. 4817 din 16.11.2018 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

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

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

Nr. 8 **AVIZ** din 17.10.2022

pentru *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 158 din 26.10.2021*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 158 din 26.10.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului – latura vestică** în sensul:

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagulii – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilatară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat prin P.U.Z este la mai puțin de 500 m față de terenul aflat în proprietatea Municipiului, unde se propune dezvoltarea unei infrastructuri educaționale publice (creșă, grădiniță, școală, liceu) nu este necesară instituirea unei subzone S_{Is} – subzonă de pentru instituții și servicii de interes public.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

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 fostificați :

- Micu Maria și Micu Viorel – C
- Florian Ștefan Ioan –
- Moldovan Ioan –
- Iorga Valentin – s
- Pașcanu Nelu - S.C. CONCEPT AROMA GARDEN S.R.L. -
- 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. Suci Florin Cornel cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE CIRCULAȚIILE

PROPUSE PE LATURA VESTICĂ A STUDIULUI DIZ 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 C
comunică următoarele obiecțiuni :

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE CIRCULAȚIILE
PROPUSE DE LĂTRĂ VESTICĂ A STADIULUI PIZ DE URBANIZARE
PRIN URMARE CEREȘI 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 LĂTRĂ VESTICĂ A STADIULUI
PIZ DE URBANIZARE PRIN URMARE CEREȘI 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
comunică următoarele obiecțiuni :

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE CIRCULAȚIILE
PROPUSE DE LĂTRĂ VESTICĂ A STADIULUI PIZ DE
URBANIZARE PRIN URMARE CEREȘI 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 : Suci 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 afla 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 să fie 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 zona 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 afla în împrejurime am formulat și depus cererea de opoziție în legătura 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 afla 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 să se realizeze 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 că 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 Primăria 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 : Suci 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 și peste parcelele vecinilor nostri din partea de Est și 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 și 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 încadreaza 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 și 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 și in CF-urile parcelor personale atasate prezentei, sau parcelele vecinilor nostri din partea de EST și VEST, peste parcela vecinilor nostri din partea de Est, peste parcela noastra și 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 servituțe de trecere cu o latime de 3 metri. Din pacate suprapunerea cadastrala prevazuta la pct. 1, a fost facuta exact peste drumul de servituțe 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 și 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 și 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 studiata 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 – d

- nr. 295485/23.06.2020 – d

- nr. 295489/23.06.2020 – d

- nr. 295494/23.06.2020 – d

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 dâșii 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~~ POZAC



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 : Suciu 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 competențe în a verifica corectitudinea intabularilor și a stabilirii liniei de hotar.

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 Gavrila), prevazut cu nr.cad.288758, s-a încheiat un proces verbal de vecinătate prin care părțile 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 BOZAC



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



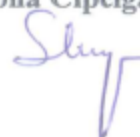
Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 648047/101/2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind PUZ de urbanizare - strada Borhanciului - latura vestică s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclužnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 8-23 iunie 2022

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro în 8 iunie 2022, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN
VASILE-CALIN

Digitally signed by
CIOBAN VASILE-CALIN
Date: 2022.07.22
10:44:34 +03'00'