

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal de urbanizare, strada Vânătorului nord

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal de urbanizare, str. Vânătorului nord – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 652930/1/26.07.2022 conex cu nr. 478516/1/29.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653102 din 26.07.2022 conex cu nr. 478549 din 29.04.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului urbanistic zonal de urbanizare, str. Vânătorului nord, beneficiari: Bearz Diana și S.C. STUDIUM GREEN S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 822 din 28.08.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 98 din 19.07.2021, nr. 34 din 28.02.2022 și nr. 71 din 19.04.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Vâzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul urbanistic zonal de urbanizare, str. Vânătorului nord, beneficiari: Bearz Diana și S.C. STUDIUM GREEN S.R.L., pe parcelele cu nr. cad. 301889, nr. cad. 321228 și nr. cad. 321229, aflate în proprietate privată.

Prin PUZ se propun 4 parcele în vederea construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și se stabilesc reglementări specifice după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și familiale (semicolective) cu două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, platforme carosabile și pietonale, piscine, amenajări exterioare). Se admite construirea de locuințe familiale (semicolective) numai pe parcele cu suprafața mai mare de 500mp;
- *regimul de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane - (S)+P+E+M/R, D+P+R/M. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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 12m;
- *indicii urbanistici:* P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 0,9;
- *retragerea față de aliniament:* minim 3m față de str. Vânătorului, minim 5m față de str. Vântului. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească

- 2,8 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
 - *circulațiile, accesele*: din strada Vântului și str. Vânătorului;
 - *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp, minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;
 - *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Vântului și Vânătorului.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vântului va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 321229), înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcela (4), adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcției propuse pe parcela (4).

Suprafețele de teren (nr. cad.3115/2 și nr. cad.12902/3) necesare regularizării străzii Vânătorului, vor fi aduse la strat de uzură și transferate în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcțiilor propuse pe parcela (3).

Suprafața de teren necesare regularizării străzii Vânătorului va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 301889), înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele (1) și (2), adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcțiilor propuse.

Regulamentul local de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A5 „Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 și Planșa A7 „Circulația terenurilor” în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





URBANISM ARHITECTURA INGINERIE

DOR CONSULT SRL
Safu Mare, str. L.Blaga, bl UU20/9
J30/1095/2004, RO16839514
Tel 0726 381813; Fax 0364 815603
e-mail: achim.co@gmail.co

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *

1. Dispozitiile generale :

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Normele cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenurile reglementate care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. Caracterul zonei :

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

Nu s-au realizat.

Reglementari pentru spatiul public/servituti pentru obiectivele de utilitate publica.

In zona studiata nu sunt servituti de utilitate publica.

Strazile Vanatorului si Vantului vor fi reglementate la profil de 9.00 m cu dublu sens, cu latimea partii carosabile de 6.00 m (3.00 m / fiecare sens de circulatie) si trotuare cu latimea de 1.50 m pe fiecare parte a carosabilului. Pentru realizarea profilului strazii, terenurile se vor dezmembra si se vor inscrie in cartea funciara cu destinatia de drum si vor fi cedate cu titlu gratuit primariei Cluj-Napoca.

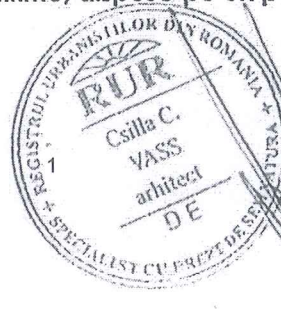
Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale din prezentul regulament.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Utilizare functionala :

UTR-Liu*: locuințe cu regim redus de înaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.



Utilizari admise :

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

Utilizari admise cu conditionari :

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la 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
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

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

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

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

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
 - a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
 - b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacități; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
 - c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcelelor :

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 11.40 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie :
 - mai mare sau egală cu **373 mp** pentru locuinta unifamiliala
 - **minim 500 mp** pentru locuinte familiale cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

Parcelar propus:

- Lot 1 = 654.00 mp – locuinta familiala cu 2 unitati locative
- Lot 2 = 561.00 mp – locuinta familiala cu 2 unitati locative
- Lot 3 = 500.00 mp – locuinta familiala cu 2 unitati locative
- Lot 4 = 373.00 mp – locuinta unifamiliala

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de min. 3.00 - 5.00 m. conform plansei de "Reglementari Urbanistice", astfel:
 - o Retragere de la aliniament **str. Vanatorului – min. 3 m**
 - o Retragere de la aliniament **str. Vantului – min. 5 m**
- Garajele se vor retage cu min. 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata acestora a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirile se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.



Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m .

Garajele se vor retrage cu cel putin 6.00 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii și accese :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Pe o parcelă se pot prevedea **2 accese pietonale și 2 accese carosabile** pentru locuințele semicolective de tip cuplat(cu 2 unitati locale) .

Accesul carosabil va avea lățimea maxima de 3.00 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

Stationarea autovehiculelor :

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca, astfel:
Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Funcțiuni de turism cu următoarele condiții:

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

Instituii de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

Înălțimea maxima admisibila :

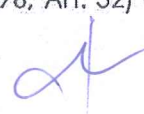
Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P –parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la 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**.

Aspectul exterior al cladirilor :

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



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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăcățuită 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, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Condiții de echipare edilitara :

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

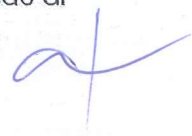
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și 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 fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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



Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

2. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

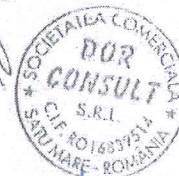
C.U.T. maxim = 0,5.

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

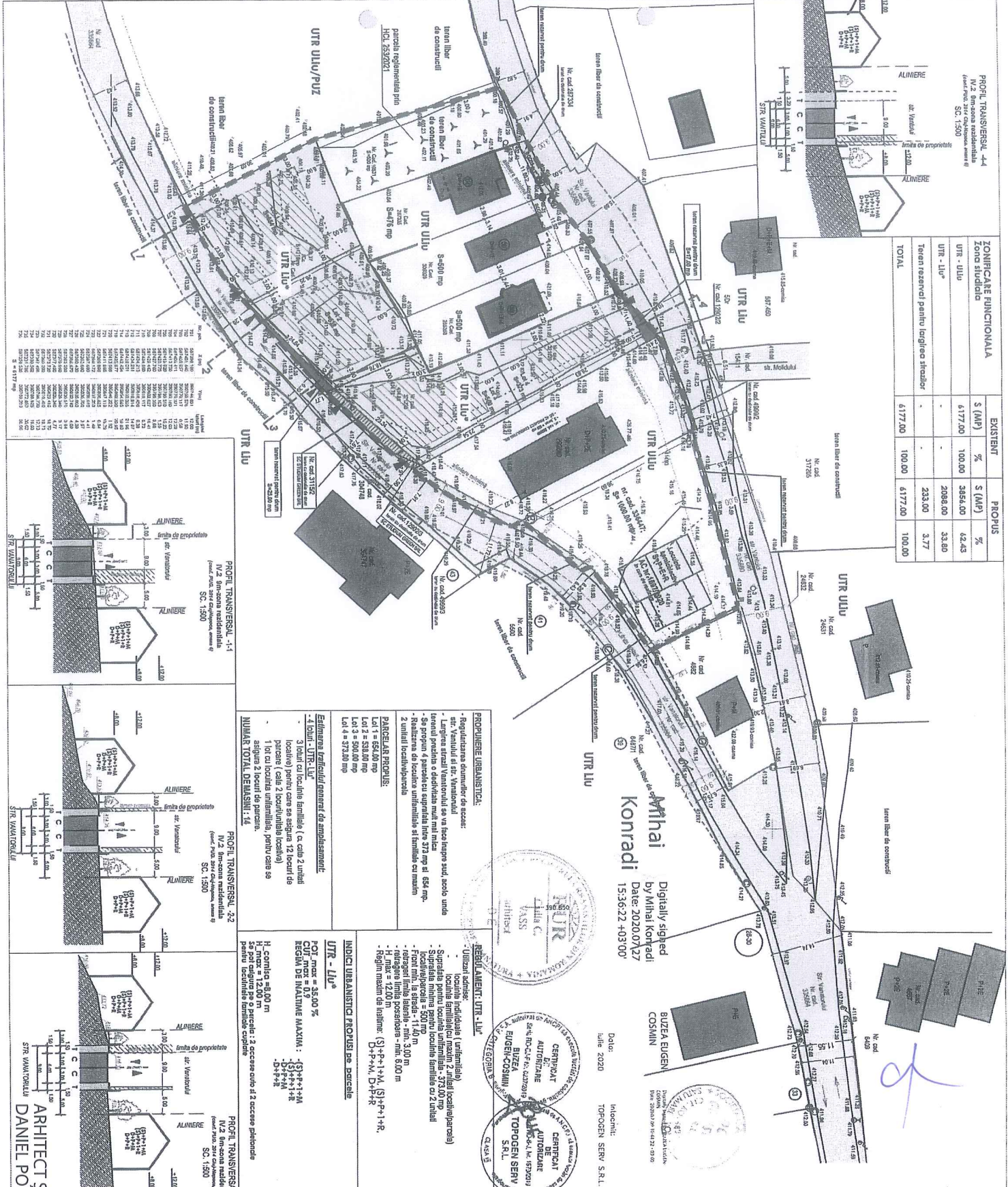
ARHITECT SEF
DANIEL POP,



Intocmit arh.urb. Csilla Vass



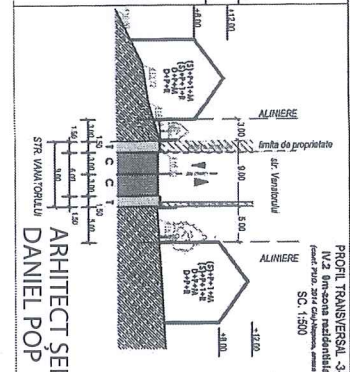
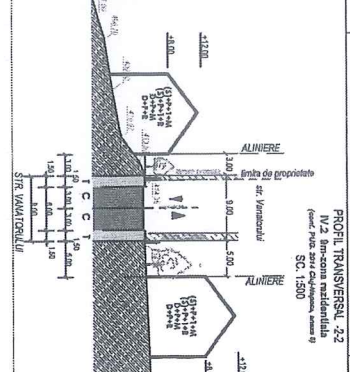
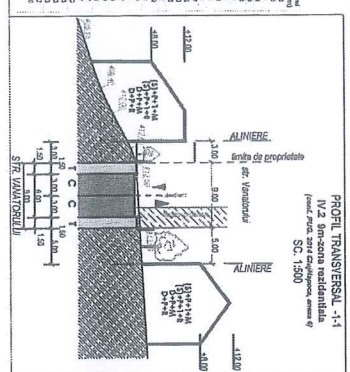
ZONIFICARE FUNCIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	S (MP)	%	S (MP)	%
Zona studiu	6177.00	100.00	2068.00	33.60
UTR - ULU*	-	-	233.00	3.77
Teren rezervat pentru largirea străzii	-	-	100.00	1.63
TOTAL	6177.00	100.00	6177.00	100.00



LEGENDA:

- PUZ**
- REGLEMENTARI URBANISTICE** SC. 1:500
- LIMITE:**
 - Zona studiului prin PUZ
 - S = 6177.00 mp (6215 mp cont. CP)
- Parcela reglementată prin PUZ**
- Aliniere nărilor:**
 - 5 m - str. Vântului
 - 5 m - str. Vântului
- Parcela propusă**
- UTILITATE FUNCIONALĂ**
 - Imobil comercial existent
 - UTR - ULU - Zona de rezidențiaritate
 - Localitate cu regim de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
 - UTR - ULU - Zona de locuințe individuale și familie (cu max. 2 unități locative pe parcelă) cu regim de înălțime redus; H.max = 12.00 m
 - UTR - LUR - Zona de locuințe individuale și familie (cu max. 2 unități locative pe parcelă) cu regim de înălțime redus; H.max = 12.00 m
- CAI DE CIRCULAȚIE**
 - circulații existențe, stare apartinand domeniului public; șosele, străzi, Vântului
 - Contur cadasterului și străzilor Vântului și Vântului
- CULOARE REGULAZATE STRAZI:**
 - Str. Vântului și str. Vântului
 - profil 9.00 m, cont. asfalt 6 din PUZ cu H=100cm
 - rezervație pentru liniile aeriene Vântului;
 - în parcele cu nr. cad. 327229;
 - se va demarcată un lat de 17.00 mp, care va fi înălțat în CF cu latul de "șanț"
 - în parcele cu nr. cad. 301889;
 - se va demarcată un lat de 22.00 mp, care va fi înălțat în CF cu latul de "șanț"
 - **TREBURI PROPRIETĂȚE PRIVATĂ, CU DESTINAȚIE DE DRUM, rezervă pentru liniștea străzilor Vântului;**
 - **TREBURI PUBLICE CU TRUȘI GRĂDINI, DOMENIU PUBLICE CU TRUȘI GRĂDINI;**
 - **TREBURI PROPRIETĂȚE PRIVATĂ, CU DESTINAȚIE DE DRUM, rezervă pentru liniștea străzilor Vântului;**
 - **TREBURI PUBLICE CU TRUȘI GRĂDINI, DOMENIU PUBLICE CU TRUȘI GRĂDINI;**
- Acces pe parcelă. Se pot asigura 2 accese pe parcelă cu locuințe familie cuplate**

Verificator:	Titular:	Forma:	Semnat:	Scara:
<p>PUZ str. VANTULUI NR. 9 PARCELARE SI CONSTRUCȚII LOCALITATE Chelnicușca, str. Vântului</p>				
proiectant:	desenat:	def. proiect:	data:	scara:
<p>BEZEA DIANA B. ASOCIATII</p>				
<p>ARHITECT SEF DANIEL POP</p>				
<p>REGLEMENTARI URBANISTICE</p>				
<p>scara: 1:500 data: 8 iug 2021 nr. proiect: 1592/2020 nr. planșă: AS</p>				



PROFIL TRANSVERSAL 1-1
 N.2. Înscrisura cadastrală
 (scara: 1:500, SC. 1:500)

PROFIL TRANSVERSAL 2-2
 N.2. Înscrisura cadastrală
 (scara: 1:500, SC. 1:500)

PROFIL TRANSVERSAL 3-3
 N.2. Înscrisura cadastrală
 (scara: 1:500, SC. 1:500)

PROPOZIȚIE URBANISTICĂ:

- Regularea dimensiunilor de acces:
- str. Vântului str. Vântului
- Lungimea străzii Vântului să se încheie la capătul străzii Vântului
- Se propune a șoselei să se asigneze înălțimea 37.0 m și 654 m
- Realizarea de locuințe unifamiliale și familie cu maxim 2 unități locative/parcelă

PLANȘIAR PROPOZIȚIE:

- Lot 1 = 654.00 mp
- Lot 2 = 530.00 mp
- Lot 3 = 500.00 mp
- Lot 4 = 373.00 mp

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:

- Regularea dimensiunilor de acces:
- str. Vântului str. Vântului
- Lungimea străzii Vântului să se încheie la capătul străzii Vântului
- Se propune a șoselei să se asigneze înălțimea 37.0 m și 654 m
- Realizarea de locuințe unifamiliale și familie cu maxim 2 unități locative/parcelă

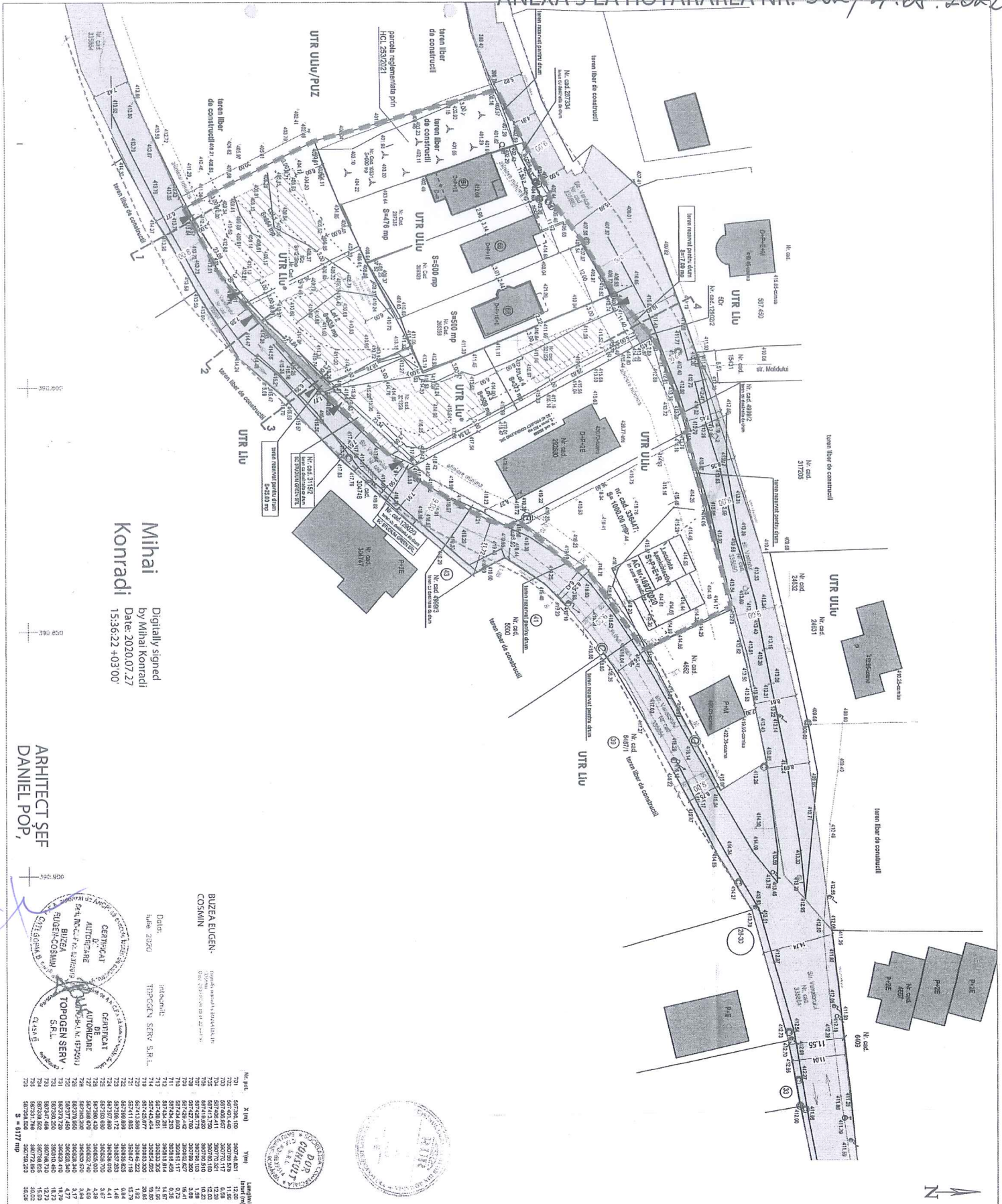
INDICII URBANISTICI PROPUȘI PE PARCELE

UTR - ULU*

POZ. max = 35.00 %
 CUT max = 0.7
 REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM:
 - S+P+1+1+M
 - S+P+1+1+R
 - D+P+R

REZOLUȚIE UTR - ULU*

- Utilizarea terenului (unifamiliale)
- Localitate rezidențiară (unifamiliale)
- Suprafața minimă pentru locuințe unifamiliale - 373.00 mp
- Fronton min. la etaj - 11.40 m
- Fronton min. la etaj - min. 3.00 m
- înălțimea maximă a construcției - max. 6.00 m
- H.max = 12.00 m
- regimul de înălțime - S+P+1+1+M, S+P+1+R, D+P+R



Mihai
Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2020.07.27
15:36:22 +03'00'

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

BUZEA EUGEN-
COSMIN
Data: Iulie 2020
proiectant: TOPOGEN SERV S.R.L.

Nr. plot	X (m)	Y (m)	Lungime
721	557208.100	350724.821	12.20
722	557208.100	350724.821	12.20
723	557208.100	350724.821	12.20
724	557208.100	350724.821	12.20
725	557208.100	350724.821	12.20
726	557208.100	350724.821	12.20
727	557208.100	350724.821	12.20
728	557208.100	350724.821	12.20
729	557208.100	350724.821	12.20
730	557208.100	350724.821	12.20
731	557208.100	350724.821	12.20
732	557208.100	350724.821	12.20
733	557208.100	350724.821	12.20
734	557208.100	350724.821	12.20
735	557208.100	350724.821	12.20
736	557208.100	350724.821	12.20
737	557208.100	350724.821	12.20
738	557208.100	350724.821	12.20
739	557208.100	350724.821	12.20
740	557208.100	350724.821	12.20
741	557208.100	350724.821	12.20
742	557208.100	350724.821	12.20
743	557208.100	350724.821	12.20
744	557208.100	350724.821	12.20
745	557208.100	350724.821	12.20
746	557208.100	350724.821	12.20
747	557208.100	350724.821	12.20
748	557208.100	350724.821	12.20
749	557208.100	350724.821	12.20
750	557208.100	350724.821	12.20
751	557208.100	350724.821	12.20
752	557208.100	350724.821	12.20
753	557208.100	350724.821	12.20
754	557208.100	350724.821	12.20
755	557208.100	350724.821	12.20
756	557208.100	350724.821	12.20
757	557208.100	350724.821	12.20
758	557208.100	350724.821	12.20
759	557208.100	350724.821	12.20
760	557208.100	350724.821	12.20

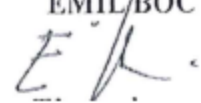


PUZ
CIRCULATIA
TERENURILOR
SC. 1:500



Zonele de servitudine sunt în proprietate privată.	Parcela proprie	fond construit existent	Zone constructibile, edificabile	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA (din zona reglementată)	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA rezervate pentru îngrijirea străzii, venturilor și de decanșare a toalete de WC, care vor fi înlocuite cu WC-uri publice.	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA, CU DESTINAȚIA DE DRUM, rezervate pentru îngrijirea străzii, venturilor și de decanșare a toalete de WC, care vor fi înlocuite cu WC-uri publice.	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA, CU DESTINAȚIA DE DRUM, rezervate pentru îngrijirea străzii, venturilor și de decanșare a toalete de WC, care vor fi înlocuite cu WC-uri publice.
Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie
Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie	Parcela proprie

VERIFICATOR: Nume: SEMNATURA: data: 15.08.2021
 DOR CONSULT SRL
 Str. Vălenișii nr. 1, Buză, Județul Buză, România
 Tel: 0735 55 55 55, Fax: 0735 55 55 55
 Email: dor@dor.ro

Primar,
EMIL/BOC


Ca urmare a cererii adresate de BEARZ DIANA cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 388022/2020 și completările depuse sub nr. 317523/2021 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. 98 AVIZ din 19.07.2021

pentru: P.U.Z de urbanizare str. Vânătorului -nord
(parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime)
generat de imobilele cu nr. cad. 301889 , nr. cad. 321229 și nr. cad. 321228.

Inițiator: Bearz Diana

Proiectant: S.C. CSC Construction S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vass Csilla

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul studiat este cuprins între strada Vânătorului și strada Vântului, de la intersecția acestora până la parcela de pe str. Vântului nr.36.

Prin PUZ se reglementează parcelele neconstruite din zona studiată, identificate prin nr. cad. 301889 , nr. cad. 321229 și nr. cad. 321228.

Parcela cu nr. cad. 294859 /cad. vechi 10531 (cuprinsă în PUZ urbanizare str. Vântului sud pentru care s-a emis Aviz Arhitect Șef nr: 6 din 14.01.2021) , parcela cu nr. cad. 340299 (pe care există construcție în curs de edificare în baza A.C. nr: 1697/2020), precum și parcelele pe care există fond construit, nu se reglementează prin prezentul PUZ. Acestea sunt cuprinse în aria de studiu ca elemente existente.

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

- UTR ULiU / PUZ - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban;

-funcțiune predominantă: Locuințe cu regim redus de înălțime.

-regim de construire: izolat, cuplat, înșiruit.

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S) +P+I+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 : Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

-retragere față de limitele laterale și posterioară : (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate; (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m; (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. cu excepția celor

de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate; (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m; (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

Urbanizarea zonei cuprinsă între str. Vântului și str. Vânătorului a început în baza PUZ aprobat prin H.C.L 460/2007. Având în vedere faptul că parcelele reglementate prin prezentul PUZ au fost încadrate în zonă de locuințe, se menține caracterul rezidențial pentru acestea (UTR Liu*), fără instituirea de subzone (S_Is și S_Va).

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

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

-*funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și familiale (semicolective) cu două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, platforme carosabile și pietonale, piscine, amenajări exterioare). Se admite construirea de locuințe familiale (semicolective) numai pe parcele cu suprafața mai mare de 500mp.

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane - (S)+P+E+M/R, D+P+R/M. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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. ;

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

- *retragerea față de aliniament:* minim 3m față de str. Vânătorului, minim 5m față de str. Vântului. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

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

- *retragere față de limita posterioară:* clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

- *circulații, accese:* din strada Vântului și str. Vânătorului;

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

- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe strada Vântului și Vânătorului;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.02.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu următoarea condiție: *având în vedere parcelarul din zonă și textura țesutului urban, se admite construirea de locuințe familiale (semicolective) numai pe parcelele cu suprafața mai mare de 500mp.*

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

Suprafețele de teren necesare regularizării circulațiilor (str. Vântului, str. Vânătorului), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlul de drum anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele și aduse la aceleași îmbrăcăminte rutieră ca străzile adiacente până la recepția construcțiilor.

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1123 din 25.03.2019

ARHITECT ȘEF
DANIL POP



Șef birou ~~Adriana~~ Mureșan

Red.3 ex. Cons. arh. Adriana Șamsudean

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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

ARHITECT-ȘEF

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

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

AVIZ

Nr. 34 din 28.02.2022

pentru *Modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 98 din 19.07.2021*
P.U.Z. de urbanizare, str. Vânătorului nord

Prezentul aviz modifică paragraful din Avizul Arhitectului Șef nr. 98 din 19.07.2021 cu privire la suprafețele de teren necesare regularizării circulațiilor, în sensul:

Suprafața de teren necesare regularizării străzii Vântului va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. Cad.321229), înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcției propuse.

Suprafețele de teren (nr.cad.3115/2 și nr.cad.12902/3) necesare regularizării străzii Vânătorului, vor fi aduse la strat de uzură și transferate în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcțiilor propuse.

PRIMAR
EMIL BOG

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



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

AVIZ

Nr. 71 din 19.04.2022

pentru *Completare Aviz Arhitect Șef nr. 98 din 19.07.2021*
P.U.Z. de urbanizare, str. Vânătorului nord

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 98 din 19.07.2021 cu privire la suprafața de teren necesară regularizării str. Vânătorului, în sensul:

Suprafața de teren necesare regularizării străzii Vânătorului va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. Cad.301889), înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlul gratuit (cf. *Propunerii din planșa A7- Circulația terenurilor*), anterior recepției construcției propuse.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Red. 2 ex. AM



Ca urmare a cererii adresate de **BEARZ DIANA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 172662/433/2019 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 10.04.2018, se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. ...822... din ...28.04.2019...

pentru elaborarea:

P.U.Z de urbanizare - strada Vânătorului latura nordică
generat de imobilul cu nr. Cad.301889, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz teritoriul de studiat este cuprins între strada Vânătorului (latura sudică) și strada Vântului (latura nordică). Prin P.U.Z de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. În etapa 1 se vor reglementa parcelele de pe frontul nordic al străzii Vânătorului, de la intersecția cu strada Vântului până la nr.36. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R ULiu / PUZ - zona de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

-*propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T max. 35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp

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

- accesul auto și pietonal se realizează din strada Vânătorului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități;

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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

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

- conform Certificatul de Urbanism nr.1123 din 25.03.2019

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.1123 din 25.03.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh.Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

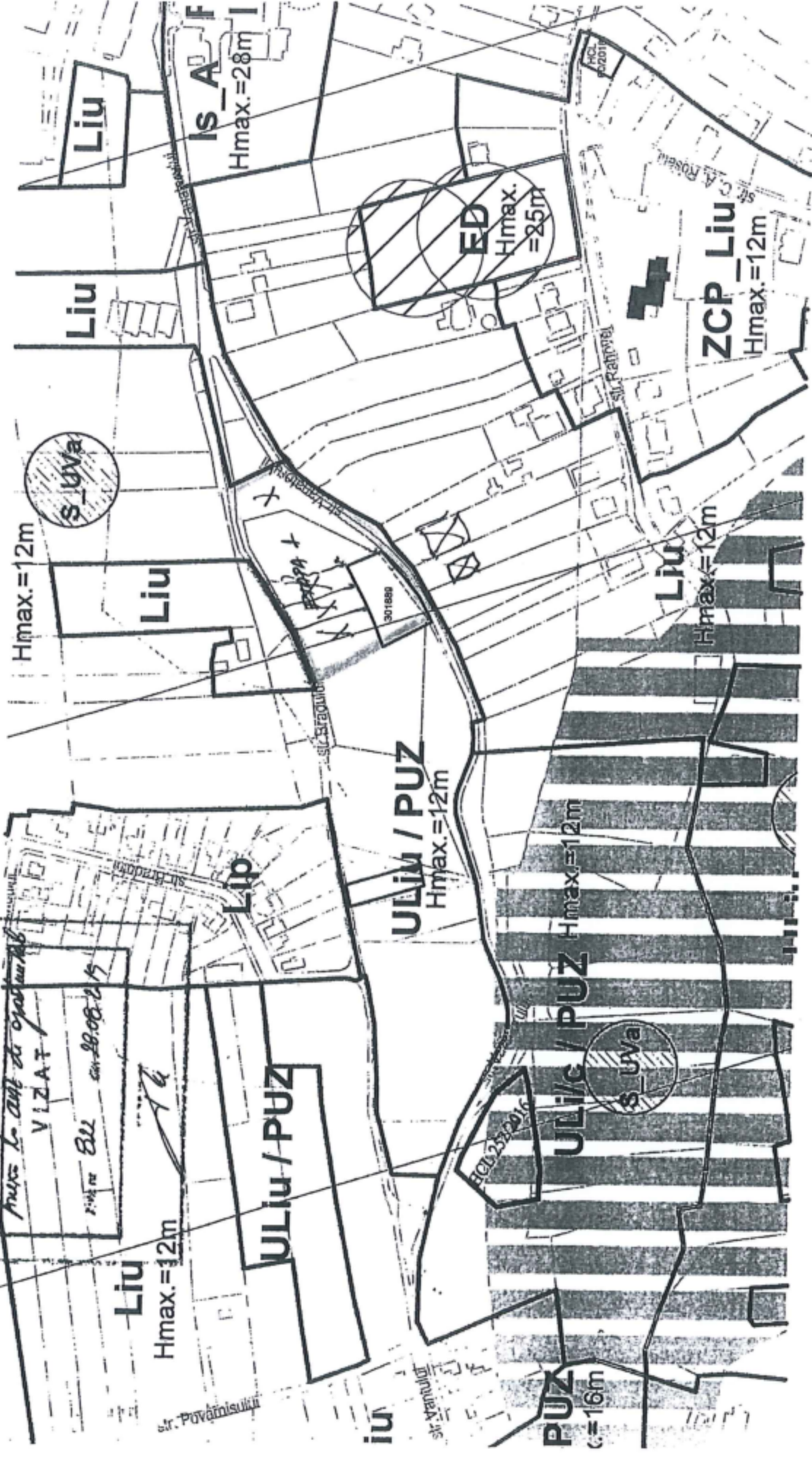
Red. 3ex.A.M

Achitat taxa de 12 lei. conform Chitanței nr. 3648959 din 30.08.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

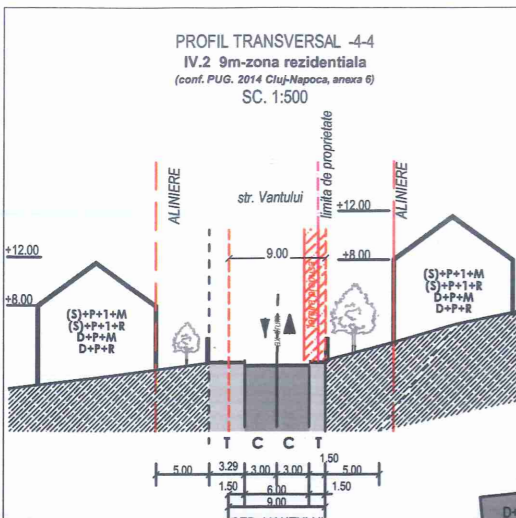
LUNA DE

REGLEMENTAT

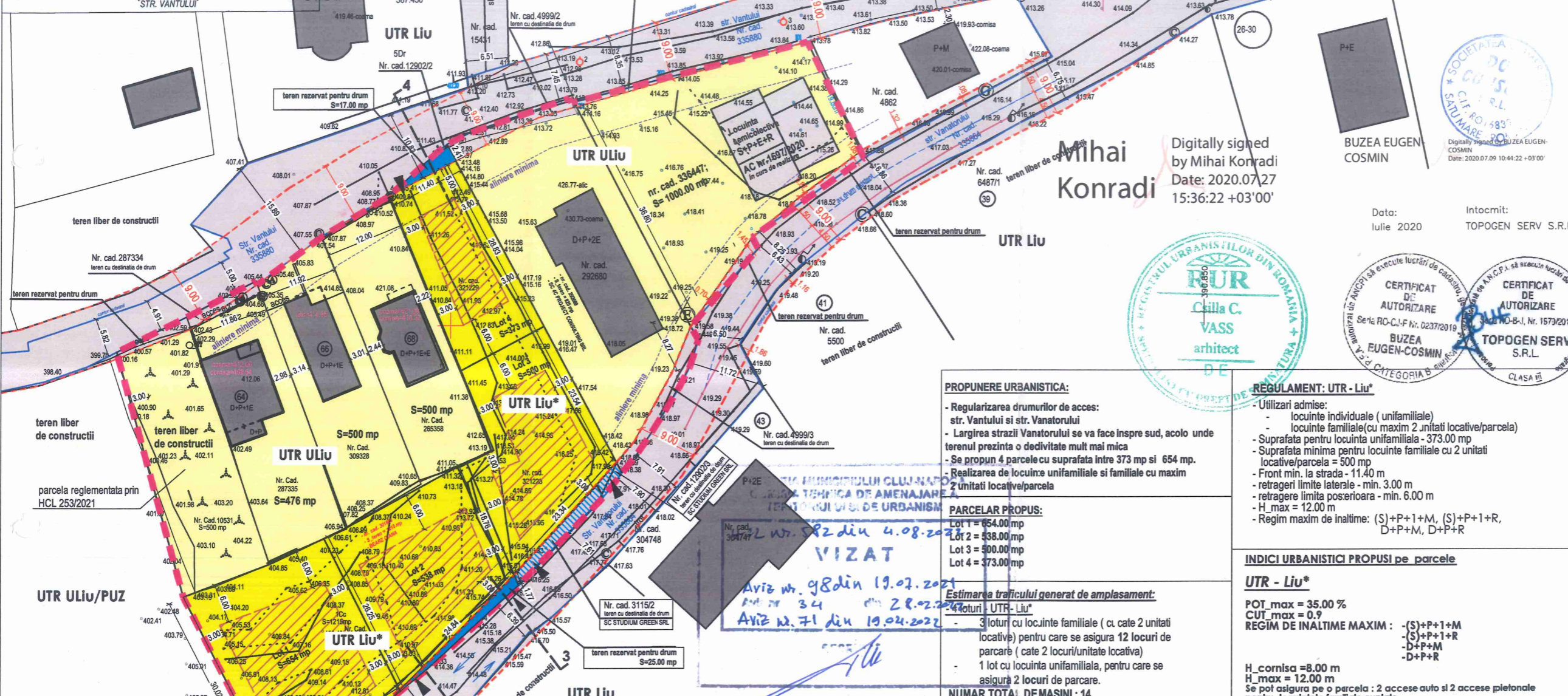
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI DE URBANISM
Proiect de act de oportunitate
VIZAT
nr. BU din 28.08.2017



Primăria Cluj-Napoca
Reprezent. arhitecturală
Pop. Dan Alexandru nr. Măreș 286



ZONIFICARE FUNCTIONALA Zona studiata	EXISTENT		PROPUS	
	S (MP)	%	S (MP)	%
UTR - Uliu	6177.00	100.00	3856.00	62.43
UTR - Liu*	-	-	2088.00	33.80
Teren rezervat pentru largirea strazilor	-	-	233.00	3.77
TOTAL	6177.00	100.00	6177.00	100.00



Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2020.07.27
15:36:22 +03'00'



PROPUNERE URBANISTICA:

- Regularizarea drumurilor de acces: str. Vanatorului si str. Vanatorului
- Largirea strazii Vanatorului se va face inspre sud, acolo unde terenul prezinta o dedicatie mult mai mica
- Se propun 4 parcele cu suprafata intre 373 mp si 654 mp.
- Realizarea de locuinte unifamiliale si familiale cu maxim 2 unitati locative/parcela

PARCELAR PROPUS:

- Lot 1 = 654.00 mp
- Lot 2 = 438.00 mp
- Lot 3 = 400.00 mp
- Lot 4 = 473.00 mp

Estimarea traficului generat de amplasament:

- 4 unitati UTR - Liu*
- 3 loturi cu locuinte familiale (cu cate 2 unitati locative) pentru care se asigura 12 locuri de parcare (cate 2 locuri/unitate locativa)
- 1 lot cu locuinta unifamiliala, pentru care se asigura 2 locuri de parcare.

NUMAR TOTAL DEMASINI : 14

REGULAMENT: UTR - Liu*

Utilizari admise:

- locuinte individuale (unifamiliale)
- locuinte familiale (cu maxim 2 unitati locative/parcela)

- Suprafata pentru locuinta unifamiliala - 373.00 mp
- Suprafata minima pentru locuinte familiale cu 2 unitati locative/parcela = 500 mp
- Front min. la strada - 11.40 m
- retrageri limite laterale - min. 3.00 m
- retragere limita posterioara - min. 6.00 m
- H_max = 12.00 m
- Regim maxim de inaltime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

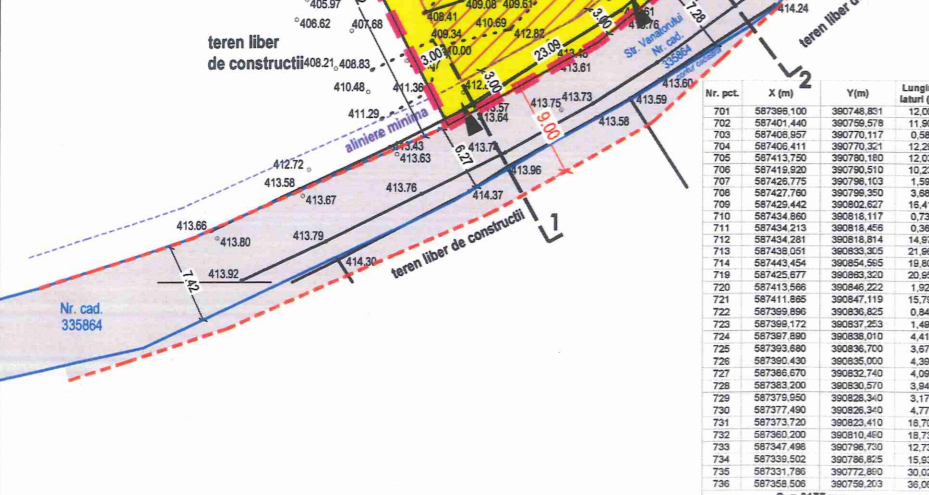
INDICI URBANISTICI PROPUȘI pe parcele

UTR - Liu*

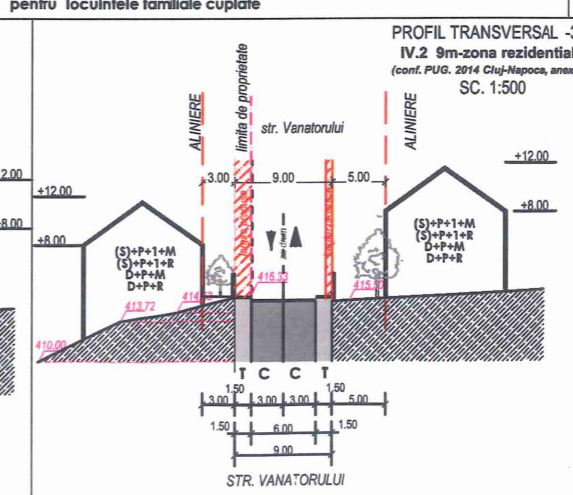
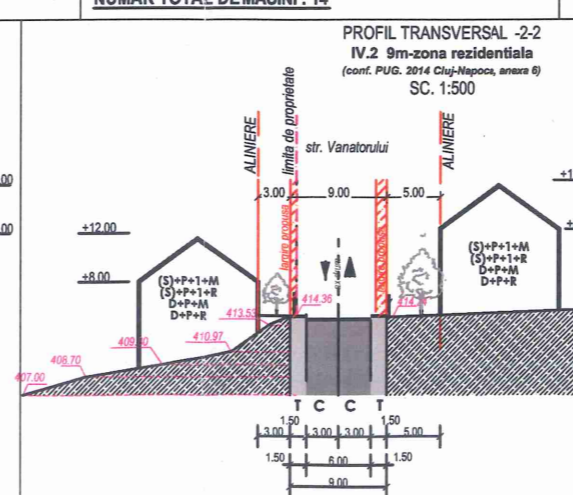
POT_max = 35.00 %
CUT_max = 0.9

REGIM DE INALTIME MAXIM : - (S)+P+1+M
- (S)+P+1+R
- D+P+M
- D+P+R

H_cornisa = 8.00 m
H_max = 12.00 m
Se pot asigura pe o parcela : 2 accese auto si 2 accese pietonale pentru locuintele familiale cuplate



Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laterale (m)
701	587368.100	380748.851	12.00
702	587401.440	380759.578	11.90
703	587406.957	380770.117	0.58
704	587406.411	380770.351	12.29
705	587413.750	380790.180	12.03
706	587419.520	380790.510	10.23
707	587426.775	380798.103	1.59
708	587427.780	380798.350	3.68
709	587425.442	380802.627	16.41
710	587434.880	380816.117	0.73
711	587434.213	380818.458	0.96
712	587434.281	380818.814	14.97
713	587436.051	380835.353	21.28
714	587443.454	380854.565	19.80
715	587445.577	380863.825	20.95
716	587413.598	380846.222	1.92
717	587411.885	380847.119	15.79
718	587369.896	380836.825	0.84
719	587366.172	380837.263	1.49
720	587367.587	380838.010	12.29
721	587363.680	380836.700	3.87
722	587369.896	380836.825	0.84
723	587366.172	380837.263	1.49
724	587367.587	380838.010	12.29
725	587363.680	380836.700	3.87
726	587360.430	380835.000	4.39
727	587366.670	380832.740	4.09
728	587363.250	380835.570	3.84
729	587379.950	380828.340	3.17
730	587377.490	380828.340	4.77
731	587373.720	380823.410	18.70
732	587360.250	380810.460	18.73
733	587347.498	380796.750	12.73
734	587350.502	380786.825	15.83
735	587331.786	380772.803	30.02
736	587328.506	380756.203	36.00



PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:500

LIMITE:

- Zona studiata prin PUZ
S = 6177.00 mp (6215 mp conf. CF)

Parcele reglementate prin PUZ

Aliniere minima:

- 3 m - str. Vanatorului
- 5 m - str. Vanatorului

Parcelar propus

UTILIZARE FUNCTIONALA

- fond construit existent
- UTR - Uliu - Zona de urbanizare: Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcellar de tip urban
- UTR - Liu - Zona de locuinte individuale si familiale (cu max. 2 unitati locative pe parcela) cu regim de inaltime redus; H_max = 12.00 m
- UTR - Liu* - Zona de locuinte individuale si familiale (cu max. 2 unitati locative pe parcela) cu regim de inaltime redus; H_max = 12.00 m

Zona constructibila, edificabila

CAI DE CIRCULATIE

- circulatii existente, strazi apartinand domeniului public, pietruite, str. Vanatorului si str. Vanatorului
- Contur cadastral al strazilor Vanatorului si Vanatorului

CULOAR REGULARIZAT STRAZI :
Str. Vanatorului si str. Vanatorului
- profil 9.00 m, conf. anexel 6 din PUG Cluj-Napoca

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
rezervate pentru largirea strazii Vanatorului:
- din parcela cu nr. cad. 321229, se va dezmembra un lot de 17.00 mp, care va fi inregistrat in CF cu titlu de "drum"

TERENURILE VOR FI TRANSFERATE IN DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA, CU DESTINATIA DE DRUM, rezervate pentru largirea strazii Vanatorului :
nr. cad. 3115/2 si nr. cad. 12902/3
TERENURILE VOR FI TRANSFERATE IN DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT

Accese pe parcela. Se pot asigura 2 accese pe parcelele cu locuinte familiale cuplate

verficator : nume : semnatura : cerinta :

referat nr. / data :

DOR Consult srl
440221 Satu Mare, str. Lucian Blaga UU20 ap. 9
Tel. 07263818B, fax 0364815603
URBANISM ARHITECTURA INGINIERIE

PROIECTAT	NUME	SEMNA	SCARA
arh. urb. Vass Cs.			1:500

desenat arh. urb. Vass Cs. data : aug. 2021

sef proiect arh. urb. Vass Cs.

beneficiar : **BEARZ DIANA SI ASOCIATII** nr. proiect : 192/2020

titlu proiect : **PUZ str. VANATORULUI NORD - PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE Cluj-Napoca, str. Vanatorului** P.U.Z.

planşa : **REGLEMENTARI URBANISTICE** nr. planşa : A5

P.U.Z. de urbanizare – str. Vânătorului - nord
Nr. 479819/19.08.2021
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : BEARZ DIANA și S.C. STUDIUM GREEN S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 388022/12.08.2020

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. Vânătorului - nord

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

- **Certificat de urbanism nr. 1123/25.03.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 822/28.08.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 98/19.07.2021**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 388022/12.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 20.11.2017 și 08.04.2019

În data de 22.09.2020 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. - Parcelare și construire locuințe – str. Vânătorului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în 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 Monitorul de Cluj din 10.08.2021

Dezbaterile lucrării s-au realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.02.2021 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.02.2021 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Pop Ioan și Pop Margareta –
- Magyari Nandor Laszlo și Magyari Eniko –
- S.C. EVOPROM SERVICES S.R.L. – str. Dacia nr. 3
- S.C. EVOPROM SERVICES S.R.L. – str. Cernavodă nr. 5-9
- S.C. STUDIUM GREEN S.R.L. – str. Teodor Mihali nr. 39-43
- Bob Simion –

A fost amplasat pe teren un panou 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;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. au avut loc în data de 16.02.2021 - ora 15

La dezbaterile din 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Csilla Vass

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism d-na. Eniko Vincze.

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

- nr. 492976/08.10.2020 – d-na. Vincze Eniko,

- nr. 259301/21.04.2021 – dl. Călin Bohuș-administrator S.C. 4C PROJECT CONSULTING S.R.L., str. Vânătorului nr. 34

- nr. 260093/21.04.2021 – vecinii cu domiciliul în str. Vântului nr. 64, 66 și 68

vezi Anexa nr. 1

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

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

Prin adresele cu nr. 549428/05.11.2020, 294529/12.05.2021 și 294534/12.05.2021, proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 500690/433/13.10.2020, 260389/433/21.04.2021 și 269127/433/27.04.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 552873/433/09.11.2020, 295828/433/13.05.2021, 295838/433/13.05.2021, 295850/433/13.05.2021 și 295862/433/13.05.2021

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

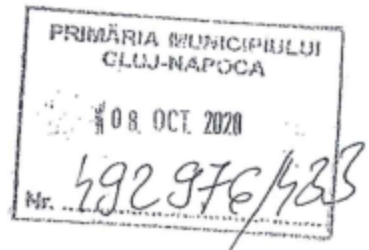
Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

Anexo nr. 1



Către,

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

Subsemnatul ENIKO VINCZE

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

strada VÂNTULUI nr. 82 bl. _____, sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax _____ e-mail _____

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

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

PUZ - PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINȚE STR. VÂNĂTORULUI FM

amplasament: _____

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

VĂ ROG VEDEȚI OBSERVAȚIILE ȘI OBIECȚIUNILE

MELE PE PAGINILE ATĂȘATE ACESTEI FORMULAR.

ATAȘEZ ȘI COPIA PLICULUI CU DATA EXPEDIERII

(06.10.2020) PE CARE L-AM PRIMIT DE LA PRIMĂRIE

CU NOTIFICAREA ADRESATĂ MIE ÎN CALITATEA MEA DE PROPRIETAR AFECTAT DE PUZ-UL PROPUȘ.

Cu mulțumiri,

Data: 08.10.2020.

Semnătura: _____

Notă:

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

OBSERVAȚII ȘI OBJECȚIUNI

privind intenția și propunerea documentației de urbanism „PUZ – Parcelare și construire locuințe, str. Vânătorului fn, beneficiară Bearz Diana și asociații”

Doresc să menționez înainte de toate, că am primit **Notificarea de la Direcția Generală de Urbanism, Biroul Strategii Urbane cu Nr. 478712/433 din 01.10.2020 privind intenția și propunerea documentației de urbanism „PUZ – Parcelare și construire locuințe, str. Vânătorului fn, beneficiară Bearz Diana și asociații”, în data de 07.10.2020, pe plicul în care mi-a parvenit notificarea fiind ștampila cu data expedierii 06.10.2020.**

Am căutat pe site-ul primăriei la sursa indicată în Notificare documentația acestui PUZ, și acolo am observat că publicul are posibilitatea de a trimite propuneri, sugestii, opinii cu referire la acest PUZ în perioada 22 septembrie – 1 octombrie 2020.

În Notificarea pe care eu am primit-o de la primărie se afirmă: „în caz că există propuneri și obiecțiuni cu privire la acest studiu de urbanism, vă rugăm să le transmiteți în scris în termen de 15 zile de la data expedierii prezentei notificări.” În cazul meu, **termenul celor 15 zile de la data expedierii Notificării primite, se termină pe 21.10.2020.**

Prezint mai jos două seturi de observații și obiecțiuni la documentația de urbanism „PUZ – Parcelare și construire locuințe, str. Vânătorului fn, beneficiară Bearz Diana și asociații.”

1. În vederea identificării corecte a proprietății mele afectate de PUZ-ul în discuție, vă rog luați în considerare următoarele:

- Din 2010, precum apare și în registrele Dvoastră, inclusiv cele de la Direcția de Taxe și Impozite, unica proprietară a casei de pe str. Vântului nr. 35 este subsemnata, adică Enikő Vincze.
- Prin Certificatul de nomenclatură stradală și număr administrativ eliberat de Direcția Generală de Urbanism, Serviciul Urbanism a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca Nr. 328624/ 431 din 25.06.2019, primăria mi-a alocat următorul număr administrativ (poștal): str. Vântului nr. 82.
- Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat Autorizația de Construire Nr. 990 din 20.07.2020 ca urmare a cererii adresate de mine, Enikő Vincze cu nr. 287979 din 18.06.2020. Autorizația se referă la executarea lucrărilor de construire pentru Extindere locuință unifamilială P+E și amenajări exterioare.
- Direcția de Urbanism a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a înregistrat solicitarea făcută de subsemnata Enikő Vincze cu nr. înregistrare 454197/432/21.09.2020, prin care am anunțat începerea construcției lucrărilor de construire pentru Extindere locuință unifamilială P+E și amenajări exterioare cu începere din 01.10.2020. În studiul de urbanism pentru PUZ-ul propus nu apare această extindere.

Vă rog comunicați celor care au elaborat PUZ-ul să îl refacă pe baza informațiilor de mai sus și să îmi trimită documentația refăcută în acest sens.

II. În legătură cu PUZ-ul propus formulez și alte două seturi de observații și obiecțiuni:

- 1) În ceea ce privește parcela identificată în acest PUZ ca Lotul 7:
 - Pe planșa PUZ-ului propus, Lotul 7 este o parcelă distinctă de 482 mp, față de Lotul 6 de 478 mp.

În partea scrisă a documentației, terenul de sub numărul cadastral 336447, CF nr. 336447 include Loturile 6 și 7, rezultând un teren de o suprafață de 1000 mp în proprietatea SC EVOPROM SERVICES SRL.

Înainte de aprobarea PUZ-ului vă rog să îmi comunicați care sunt planurile de construcții pe Loturile 6 și 7, respectiv dacă aceste planuri respectă reglementările PUG cu privire la terenuri de sub 500 mp (cum este Lotul 7 din vecinătatea mea imediată), sau reglementările privind parcelele de 1000 mp.

- Planurile de construcție pe parcela identificată în acest PUZ ca Lotul 7, teren de 482 mp aflat în vecinătatea mea imediată, trebuie să ia în considerare Extinderea locuinței de la adresa str. Vântului nr 82 (fostul Vântului nr. 35), conform datelor formulate în paragraful I. Planul de urbanism pentru PUZ-ul în discuție trebuie să includă în documentație această și această extensie, nu doar clădirea existentă pe terenul meu construită pe baza autorizației de construire nr. 1598/ 01.11.2004.
- Din PUZ-ul propus nu reiese regimul de înălțime a clădirilor care se vor amplasa pe Lotul 7, de aceea nu îmi pot da seama cum va afecta clădirea existentă pe terenul meu, precum și extensia acestei clădiri care este în construcție conform autorizației de construire nr. 287979 din 18.06.2020.

PUZ-ul propus trebuie modificat în așa fel încât să se ia în considerare extensia casei mele existente, la care am început deja lucrările de construcție conform Autorizației de construire Nr. 990 din 20.07.2020.

Printre altele, planurile de construcție pe Lotul 7 trebuie să țină cont de diferența de nivel între terenul meu și terenul Lotului 7, precum și de faptul că, clădirea de pe terenul meu (care include construcția veche și extensia în lucru) are o înălțime de sub 8 metri. Se impune realizarea unui studiu de însorire care să țină cont de aceste realități astfel încât construcția de pe Lotul 7 să respecte distanțele impuse de PUG și normele privind însorirea clădirilor.

Până nu primesc documentația de urbanism refăcută cu privire la aceste aspecte, nu pot fi de acord cu propunerea PUZ cu privire la Lotul 7 din imediate vecinătate a proprietății mele.

II. La capitolul Modernizarea circulației, PUZ-ul propus se referă la lărgirea străzilor Vântului și Vânătorului.

Casa subsemnatei fiind amplasată între cele două străzi încă din 2005, pe baza autorizației de construcție 1598/ 01.11.2004, acordată fostului proprietar, domnul Ioan Pop și soției sale Margareta Pop, ar fi afectată atât la Nord cât și la Sud de lărgirea propusă a celor două străzi.

De asemenea, casa fiind situată la intersecția drumurilor Vântului și Vânătorului, intervenția propusă cu privire la modernizarea circulației îmi afectează proprietatea și pe partea de Est.

Cu privire la str. Vânătorului PUZ-ul propus menționează: „Lărgirea strazii Vanatorului s-a realizat in partea sudica, acolo unde topografia terenului permite acest lucru. In partea de nord, terenul prezinta o declivitate accentuata (evidentiata si in sectiunile transversale, care ar face foarte dificila largirea strazii spre nord.”

În pofida faptului de mai sus, PUZ-ul propus prevede lărgirea străzii Vânătorului pe partea sa de Nord pe toată linia din acea parte a proprietății mele. Acolo terenul prezintă o declivitate accentuată, și lărgirea străzii care presupune intrarea pe proprietatea mea pe o lățime de peste 1 metru și pe o lungime de 32.71 metri, ar afecta siguranța casei mele.

De asemenea, dacă s-ar tăia/ lua din proprietatea mea un teren de dimensiunea mai sus menționată, distanța dintre casa existentă și drum s-ar reduce sub distanța de minim 3 metri ce trebuie respectată conform PUG.

De asemenea, dacă s-ar tăia/ lua din proprietatea mea un teren de dimensiunea mai sus menționată, aş pierde spațiul amenajat pentru parcare a două mașini în interiorul curții conform autorizației de construcție nr. 1598/ 01.11.2004.

Lărgirea străzii Vânătorului conform celor descrise în PUZ-ul propus ar însemna o totală reamenajare a curții mele și o totală refacere a gardului pe toată lățimea terenului meu, ceea ce nu doar că ar schimba datele imobilului față de autorizația de construcție pe baza căruia s-a amenajat, ci ar însemna costuri foarte mari pe care eu nu pot să fiu obligată să le suport.

Înțeleg că investitorii Lotului 7 din PUZ-ul propus pot primi privilegiu dacă renunță la o cotă din terenurile lor în favoarea obiectivelor de utilitate publică, însă în cazul meu acest lucru nu se aplică. Eu aş avea doar de pierdut de pe urma PUZ-ului propus cu privire la lărgirea străzii Vânătorului, acest lucru însemnând nu doar pierderea unei cote însemnate din proprietatea mea privată pe această parte a imobilului meu și nu doar costuri cu refacerea în întregime a gardului împrejmuitoar și cu refacerea curții cu funcționalitățile existente pe baza autorizațiilor de construire ale clădirii mele, dar înseamnă și riscuri mari care afectează siguranța casei mele datorită declivității accentuate a terenului în zona în care este casa mea.

Din motivele de mai sus nu sunt de acord cu propunerea din PUZ de a lărgi strada Vânătorului în direcția proprietății/ casei mele.

- **Cu privire la str. Vântului**, care se află la Nord față de proprietatea mea, PUZ-ul propus menționează doar că și acesta dorește a fi o stradă cu două sensuri, cu un profil de 9 metri, și că „s-a ținut cont la stabilirea profilului prous de 9.00 m , de parcelele deja constituite cu imobile si imprejmuiri”.

Nici din partea scrisă, nici din partea desenată a PUZ-ului propus nu reiese clar cum anume s-a ținut cont de parcela mea constituită cu o casă existentă și o extensie în construcție și de împrejurimi. **Din acest motiv, nu pot să fiu de acord cu lărgirea străzii Vântului pe linia proprietății mele.**

- În PUZ-ul propus nu reiese nimic clar ce se va întâmpla cu străzile Vânătorului și Vântului la intersectarea acestora, intersecție care se află în imediata vecinătate a terenului meu, la Est de acest teren. Deoarece nu reiese clar cum mă va afecta această intervenție în această direcție, nu pot să fiu de acord cu planul modernizării acestor străzi așa cum el este prevăzut în documentația de urbanism a PUZ-ului propus.
- **O alternativă cu privire la modernizarea străzilor Vânătorului și Vântului ar fi aceea de a le face străzi cu sens unic, ceea ce ar necesita ca străzile respective să aibă 3 metri lățime parte carosabilă și 3 metri lățime pentru trotuare pe ambele părți ale acestor drumuri.**

Observ, că în cele mai multe zone ale orașului, inclusiv cartiere, trendul este acela de a transforma străzile în străzi cu sens unic. Pe lângă considerentele valide pe care se bazează acest trend general, în cazul meu vorbim și de o situație aparte datorată caracterului terenului care ar impune tehnologii foarte costisitoare pentru a asigura siguranța imobilului meu împrejmuit de ambele străzi, în trei direcții, care se presupun a se lărgi a câte 9 metri lățime fiecare.

Drept consecință, nu pot să accept planul de modernizare a acestor străzi ca parte a PUZ-ului propus, până nu primesc studiile urbanistice și de rezistență detaliate privind respectarea normelor de siguranță și cele legate de proprietatea mea privată în toate direcțiile (Nord, Sud, Est) în care imobilul meu va fi afectat de lucrările propuse.

Enikő Vincze

Proprietara imobilului de pe _____ proprietate afectată de propunerea PUZ –
Parcelare și construite locuințe str. Vânătorului f.n.

08.10.2020.

Observatii Propunere PUZ pentru Parcelare si Construire locuinte str. Vinatorului - beneficiar Bearz Diana si asociatii

Trimis: 21 aprilie 2021 11:57
Până la: registratura
Cc: office@4cprojectconsulting.ro
Categorii: M.Anca
Atașări: PUZ Vinatorului-Vintului.pdf (890 KO) ; IMG_7353.JPG (4 MO)

259301 /
/ 21.04.2021

Buna ziua,

Ma numesc Bohus Calin si sunt administratorul 4C PROJECT CONSULTING SRL, cu sediul in Cluj Napoca, str. Vinatorului nr. 34.

Din intamplare am aflat ca in vecinatatile proprietatii firmei noastre de pe str. Vinatorului 34 este in lucru un PUZ, iar de pe siteul Primariei, am aflat ca in data de 16.02.2021 a fost prezentata propunerea avand ca beneficiari BEARZ DIANA si Asociatii (documentatie inregistrata cu nr. 388022/2020).

Avand in vedere ca este in procedura de aprobare acest PUZ in vecinatatea mea (stanga si dreapta), nu ar fi fost necesar ca pana in prezent sa fiu informat/notificat si sa existe afisat macar cateva saptamani/luni un Panou de informare?

De altfel, pe vecinatatea vestica – lotul 4 propus prin PUZ (plansa atasata prezentului email) are o retragere fata de proprietatea noastra de 2m, cum este posibil asa ceva?!? Imprejmuirea proprietatii noastre este realizata pe toate laturile cu zid de sprijin din beton armat, avand in vedere ca proprietatea este in panta, va dati seama ce se poate intampla cand se sapa la o distanta de 2-3 m de zid, cine isi asuma pagubele create?!?

Pe vecinatatea estica, pe lotul nr. 7 din propunerea de PUZ in momentul de fata exista autorizatie de construire nr. 1697/16.12.2020 si cladirea ridicata, conform foto atasat. Nu inteleg, sincer, cum o parcela figureaza in curs de reglementare si ea are autorizatie de construire.

Aceasi situatie cu limita de 3m fata de gard, a lotului nr. 6.

De asemenea, va rog sa imi precizati care va fi regimul de inaltime maxim, deoarece de planul atasat figureaza D+P+1E pe fiecare lot, iar in realitate pe lotul 7 construit deja este un regim de D+P+E+M.

Va rog sa imi raspundeti punctual, cat mai urgent la fiecare observatie prezentata mai sus.

Cu respect,

Dr. ing. Călin BOHUȘ



Project Consulting

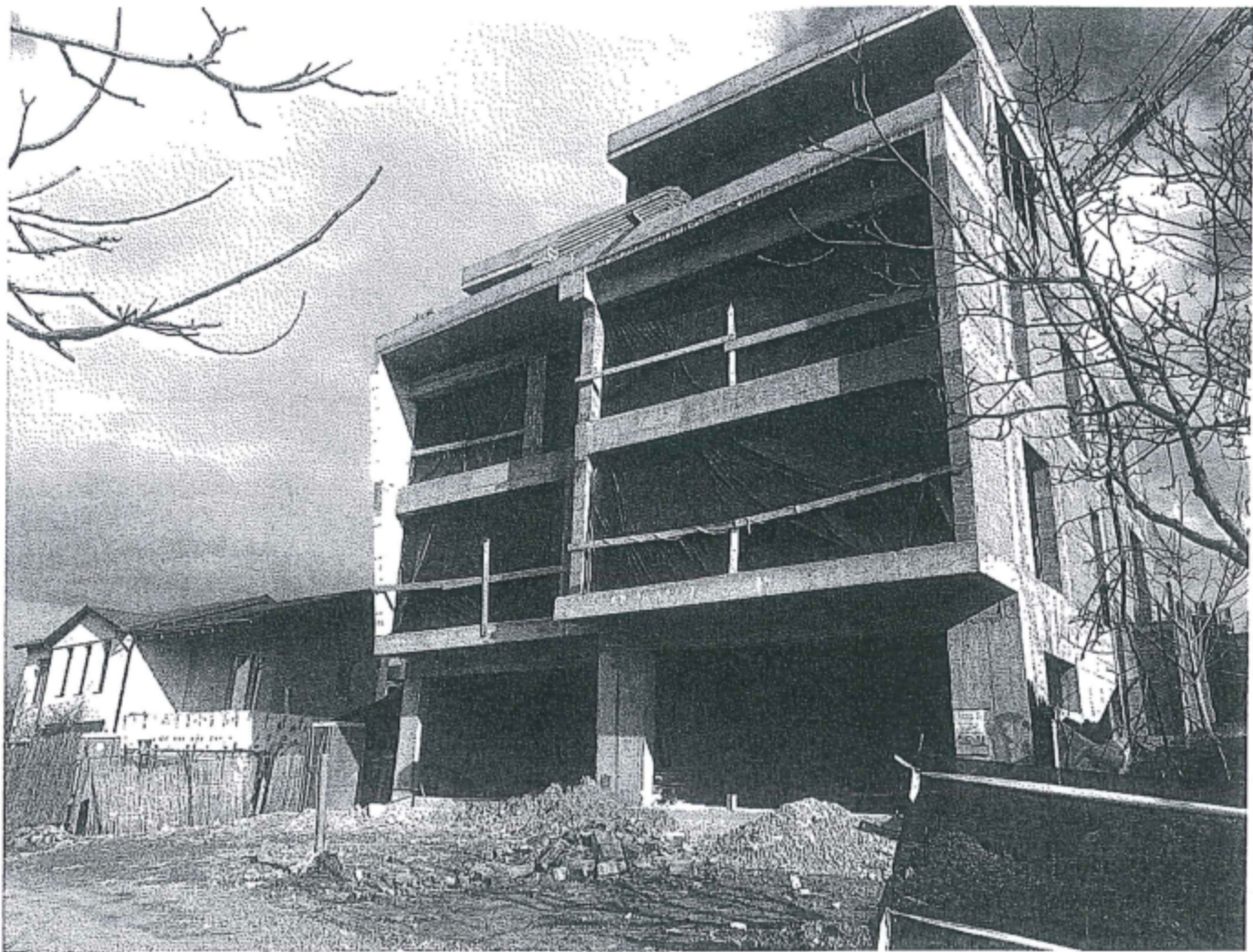


EN ISO 9001:2015

EN ISO 14001:2015

OHSAS 18001:2007

S.C. 4C PROJECT CONSULTING S.R.L.
Director General

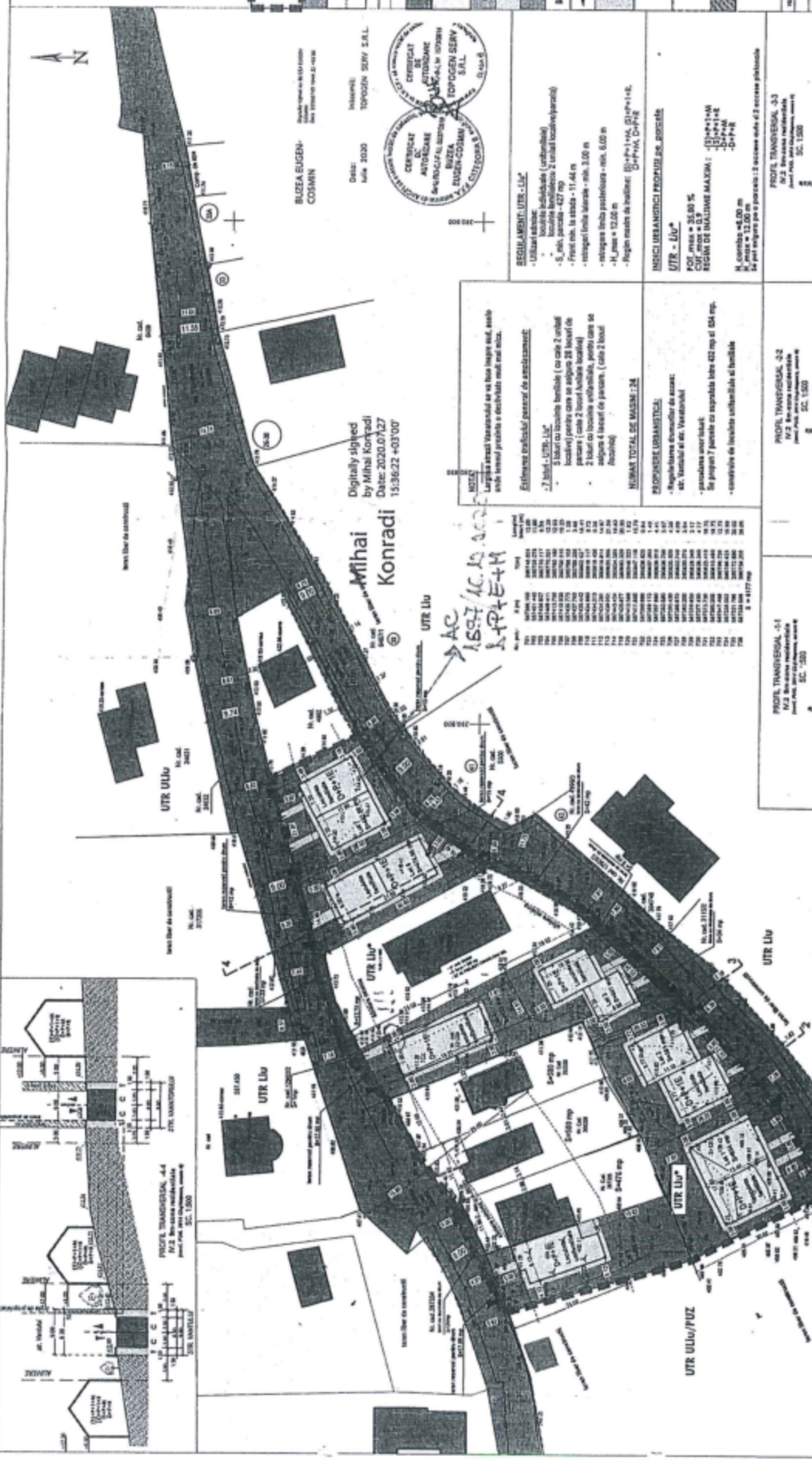


PUZ
PROPUNERE DE
MOBILARE URBANA
 SC. 1:500

LEGENDA:

	Zona străzii gata PUZ S = 8177.59 mp (2015 mp total C7)
	Parcarea reglementată prin PUZ
	Alte tipuri de parcare: • 3 m - str. Venețiană • 5 m - str. Venețiană
	Parcarea proprie
	Impr. constructivă existentă
	Contenuturi program - Locuitorii Urbaniști (DUP-PVE și Locuitorii Urbaniști (DUP-PVE)
	Suprafața construită din teren
	Suprafața planșată din teren
	Zona verde din teren
	Accesul planșat. Se pot adăuga 2 accese pe planșata existentă în funcție de necesitate
	Accesul necarabil. Se pot adăuga 2 accese pe planșata existentă în funcție de necesitate
	Accesul carabil. Acest simbol este destinat publicului, pietonilor, st. Venețiană str. Venețiană
	Canalul existent și nouul Venețiană și Venețiană
	Reșchierii din teren existent: • St. Venețiană și str. Venețiană • profil 8,00 m, cant. asfalt 6 din PUZ Cluj-Napoca
	Traseul proiectat pentru legătura cu canalul (traseul în proiectare planșat)

număr proiect:	10000
data:	2020
scara:	SC. 1:500
autor:	BUREAZ DANAI SI KONRADI
titlu:	Propunere de mobilare urbana
data:	2020

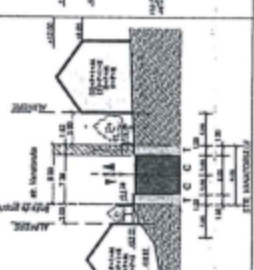
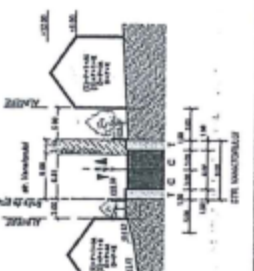


Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2020.07.27
 15:36:22 +03'00'

Mihai Konradi

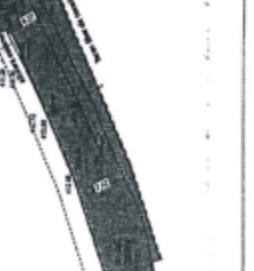
REZUMATUL DATELOR

NO.	DESCRIERE	VALORI
1	Suprafața totală a terenului	8177.59 mp
2	Suprafața construită din teren	12.00 mp
3	Suprafața planșată din teren	12.00 mp
4	Suprafața verde din teren	12.00 mp
5	Suprafața necarabilă	12.00 mp
6	Suprafața carabilă	12.00 mp
7	Suprafața de locuitorii urbaniști	12.00 mp
8	Suprafața de acces	12.00 mp
9	Suprafața de parcare	12.00 mp
10	Suprafața de acces	12.00 mp
11	Suprafața de parcare	12.00 mp
12	Suprafața de acces	12.00 mp
13	Suprafața de parcare	12.00 mp
14	Suprafața de acces	12.00 mp
15	Suprafața de parcare	12.00 mp
16	Suprafața de acces	12.00 mp
17	Suprafața de parcare	12.00 mp
18	Suprafața de acces	12.00 mp
19	Suprafața de parcare	12.00 mp
20	Suprafața de acces	12.00 mp
21	Suprafața de parcare	12.00 mp
22	Suprafața de acces	12.00 mp
23	Suprafața de parcare	12.00 mp
24	Suprafața de acces	12.00 mp
25	Suprafața de parcare	12.00 mp
26	Suprafața de acces	12.00 mp
27	Suprafața de parcare	12.00 mp
28	Suprafața de acces	12.00 mp
29	Suprafața de parcare	12.00 mp
30	Suprafața de acces	12.00 mp



PARTECIPIENȚII

Lot 1	684.00 mp
Lot 2	584.00 mp
Lot 3	441.00 mp
Lot 4	421.00 mp
Lot 5	451.00 mp
Lot 6	471.00 mp
Lot 7	421.00 mp



260093 / 21.04.2021

solicitare blocare avizare PUZ strada Vanatorului

Andrei Pop

Trimis: 21 aprilie 2021 14:23

Până la: cabinet; registratura

Cc:

Categorii: DIANA

Atașări: 20210421_141755.jpg (3 MO)

Stimate domnule primar,

Va scriem cu solicitarea de a nu aviza documentatia PUZ Parcelare si construire locuinte str. Vanatorului, supusa consultarii publicului in perioada 22 septembrie- 1 octombrie 2020 (Proiect DOR Consult 192/2020, beneficiar Bearz Diana si Asociatii), in calitate de proprietari ale caror imobile au fost incluse in acest PUZ (Andrei Pop si Ana Irina Pop - Vantului 66, Mihai Niculescu si Cosmina Niculescu - Vantului 68, Radu Chifor si Mihaela Chifor, Vantului 64). Motivele solicitării noastre sunt urmatoarele:

- In calitate de proprietari ai unor parcele si imobile incluse in acest PUZ, nu am fost notificati despre elaborarea acestui PUZ, nici vreun anunt cu privire la elaborarea sa nu a fost afisat in vreun loc pe teritoriul zonei reglementate, conform prevederilor Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, emisa de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului in 30 decembrie 2010.

- PUZul supus consultarii si disponibil pe siteul Primariei Cluj-Napoca, singurul la care am avut acces, se bazeaza pe date care nu sunt conforme realitatii. In primul rand, cladirile mentionate pe lotul 6 propus in PUZ sunt deja in constructie si au depasit deja inaltimea specificata in acest PUZ (PUZul specifica D+P+E si ele de fapt au deja construit in plus si un etaj retras). In al doilea rand, profilele transversale 2-2 si 3-3 nu prezinta situatia reala de la Nord de strada Vanatorului, caci in realitate, la limita drumului nu este o scadere lina nivelului terenului, ci o râpă de-a dreptul, inalta de aproximativ 5 metri, asa cum se poate observa in poza atasata, realizata astazi (vedere dinspre strada Vantului 66 catre strada Vanatorului, aflata la limita superioara a rapei vizibile in poza).

- Nu suntem de acord cu transformarea unitatii teritoriale de referinta din Uliu in Liu, asa cum se propune in PUZ. Nu consideram just ca imobilele noastre, recent construite in acord cu normele UTR Uliu, sa fie supuse unor exigente care, la asa putin timp dupa, nu li mai aplica si noilor dezvoltatori imobiliari care vor construi in zona reglementata. De asemenea, consideram profund injust ca acest PUZ, tocmai prin modificarea unitatii teritoriale de referinta, reuseste sa inghesuie printre 4 imobile individuale, unifamiliale, deja existente, nu mai putin de alte 12 locuinte semicolective, in ciuda faptului ca terenul este in panta.

Stimate domnule primar, va mai solicităm si sa ne comunicati urmatoarea data la care acest PUZ va fi discutat intr-o sedinta a Consiliului Local Cluj-Napoca sau a vreunei alte comisii a institutiei pe care o conduceti.

Asteptand cu interes raspunsul dumneavoastra, prin email,

Andrei Pop si Ana Irina Pop

Mihai Niculescu si Cosmina Niculescu -

Radu Chifor si Mihaela Chifor,

This email was scanned by Bitdefender



Catre Primaria mun. Cluj-Napoca
Biroul Statgii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 429976 din 08.10.2020 a d-nei VINCZE ENIKO, str. Vantului, nr.82.

"Elaborare PUZ pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", str. Vanatorului FN, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUZ, depusa la Primaria Cluj-Napoca:

Ref. la punctul I :

- Numele a d-nei Vincze Eniko , ca si vecin adiacent amplasamentului , a fost preluat din evidentele cadastrale, iar numarul postal , pentru adresa de corespondenta, l-am luat de pe poarta d-oamnei .
- Executia extinderii cladirii existente, care a inceput recent, a fost observata datorita lucrarilor de constructie realizate in incinta si in afara incintei d-nei Vincze, accesul la zona de interventii facandu-se prin terenul aflat in proprietate d-lui Farcas (fara acordul dansului) teren studiat in PUZ-ul actual.
- Conturul extinderii nu apre in plansa de Reglementari urbanistice pentru ca aceasta nu este inca inscrisa in cartea funciara si astfel nu are un contur cadastral inregistrat. De asemenea autorizatia cu nr. 990/20.07.2020 este foarte recenta. documentatia de PUZ a fiind realizata inainte de autorizatia mai sus mentionata.

Va rugam sa ne puneti la dispozitie un plan de situatie in format dwg, in coordonate stereo 70, pentru a putea pozitiona extinderea in plansa de Reglementari Urbanistice.

Precizez ca propunerea din PUZ respecta prevederile PUG Cluj-Napoca si RLU aferent UTR-Liu. Zona construibila stabilita pentru fiecare lot in parte respecta retragerile minime fatada de aliniament , de limitele laterale si posterioare. Daca extinderea cladirii d-nei Vincze respecta de asemenea PUG Cluj-Napoca, atunci nu sunt probleme legate de vecinatate.

Ref la punctul II :

1).

- Prin PUZ se propune parcelarea lotului de 1000 mp a SC EVOPROM SERVICES SRL in 2 loturi : lotul 6 si lotul 7 , asa cum apare in plansa de Rgelementari Urbanistice
- Planimetriile viitoarelor imobile nu fac obiectul studiului actual si nu se pot furniza.
- Suprafetele pentru loturile 6 si 7 sunt conform regulamentului UTR _Liu, care stabileste suprafata minima de parcela de 360 mp.(Certificat de urbanism , art. 4).
- Zona construibila stabilita pentru fiecare lot in parte respecta retragerile minime fatada de aliniament , de limitele laterale si posterioare. Daca extinderea cladirii d-nei Vincze respecta de asemenea PUG Cluj-Napoca, atunci nu sunt probleme legate de vecinatate.
- Studiul de insorire se solicita de catre DSP CLUJ, in anumite cazuri justificate , inainte de eliberarea Notificarii de Specialitate. Pentru PUZ_ul supus dezbaterii, s-a obtinut deja avizul DSP.

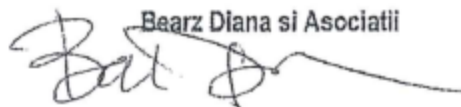
Ref la Modernizarea Circulatiei:

- Modul de regularizare a strazilor Vantului si Vanatorului a fost discutat cu Serviciul Siguranta Circulatiei din cadrul Primariei Cluj-Napoca si s-a obtinut avizul lor pentru propunerea din PUZ.
- Parcela d-nei Vincze , nu face obiectul studiului actual si astfel avizarea PUZ-ului nu o afecteaza pe d-na Vincze in mod direct. Proprietatea d-nei poate fi afectata in momentul in care se vor moderniza pe intreaga lungime strazile Vanatorului si Vantului.
- Parcela d-nei Vincze ar putea fi afectata in viitor doar in partea sudica, la strada Vanatorului prin ingustarea proprietatii acesteia cu circa 1.00 m – 1.32 m.
- Profilele celor 2 drumuri , str. Vanatorului si Vantului , au fost stabilite la 9.00 m , conform PUG Cluj-Napoca . Nu se pot realiza profile mai inguste pentru aceste 2 strazi.

Data: 11.05.2020

Semnatura.

Bearz Diana si Asociatii



294529 / 12.05.2021

Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statégii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 269127 din 27.04.2021 a d lui Radu Chifor si Mihaela Chifor (str.Vantului, nr.64), Mihai Niculescu si Cosmina Niculescu(str.Vantului, nr.68), Andrei Pop si Irina Pop (str.Vantului, nr.66).

"Elaborare PUZ pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", str. Vanatorului FN, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUZ, depusa la Primaria Cluj-Napoca:

Ref. la aliniatul 1:

- Pe amplasament a fost afisat un panou informativ cu propunerea de PUZ, circa acum 1 an. Pe pagina de internet a primariei se poate vizualiza propunerea de PUZ. Proprietatile d-voastra apar in PUZ ca si cladiri existente. Ele nu fac parte din zona reglementata. PUZ-ul nu creaza efecte juridice asupra terenurilor d-voastra.

Ref. la aliniatul 2:

- Parcela de teren cu nr. Cad. 336447 a SC Evoprom Service SRL, va fi scoasa din documentatia de PUZ ca urmare a edificarii pe aceasta a unui imobil de locuit, in baza AC nr. 1697/2020 in valabilitate.
- Profilele sectiunilor transversale sunt realizate pe baza ridicarii topografice a terenului si a documentatiei cadastrale vizate de catre OCPI, care fac parte din documenttaia de PUZ depusa la Primaria. Sectiunile transversale sunt corecte. Fotografia anexata nu poate fi luata ca reper.

Ref. la aliniatul 3:

- Urbanizarea zonei, transformarea UTR-ULiu in UTR_Liu nu schimba reglementarile existente pe aceasta zona. Aceleasi restrictii se aplica si noilor dezvoltatori. Prin PUZ se propun: 2 locuinte unifamiliale (cu 1 unitate locative/parcela) si 3 locuinte familiale (cu 2 unitati locative/parcela). In total vor fi 5 imobile noi nu 12 cum ati precizat in adresa.

Mentionam ca propunerea de dezvoltare urbanistica nu va afecteaza cu nimic proprietatile. Modul de construire propus pe parcele este identic cu modul in care sunt edificate cladirile d-voastra.

Data: 10.05.2021

Semnatura.

Bearz Diana si Asociatii



296534 / 12.05.2021

Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Strategii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 260389 din 21.04.2021 a SC 4C PROJECT CONSULTING SRL, strada Vantului nr. 34

"Elaborare PUZ pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", str. Vanatorului FN, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUZ, depusa la Primaria Cluj-Napoca:

- Pe amplasament a fost afisat un panou informativ cu propunerea de PUZ, circa acum 1 an. Daca la momentul actua nu mai exista, probabil cineva l-a luat. Pe pagina de internet a primariei se poate vizualiza propunerea de PUZ. Proprietatea d-voastra apare in PUZ ca si cladire existenta. Ea nu face parte din zona reglementata. PUZ-ul nu creaza efecte juridice asupra terenului d-voastra.
- Lotul 4 are intr-un singur punct prevazuta retragere de 2.00 m fata de limita laterala, similar cu cladirea existenta pe str. Vantului la nr. 64. Se va modifica plansa de Reglementari Urbanistice si regulamentul aferent a.i. retragerea minima asa fie de 3.00 m, conform PUG.
- Parcela de teren cu nr. Cad. 336447 a SC Evoprom Service SRL, va fi scoasa din documentatia de PUZ ca urmare a edificarii pe aceasta a unui imobil de locuit, in baza AC nr. 1697/2020 in valabilitate. Astfel lotul 6 si 7 nu mai fac parte din zona relementata in PUZ. In propunerea actuala , pe lotul 6, retragerea fata de limita laterala este de min. 3.00 m conform PUG Cluj-Napoca.
- Regimul maxim de inaltime propus prin PUZ este: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M,D+P+R, avand inaltimea maxima de 12.00 m si inaltimea maxima la cornisa de 8.00 m.

Mentionam ca propunerea de dezvoltare urbanistica nu va afecta cu nimic proprietatea. Modul de construire propus pe parcele este identic cu modul in care este edificata cladirile d-voastra.

Data: 10.05.2021

Semnatura.

Bearz Diana si Asociatii

