

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 parcela 450mp) și locuințe semicolective cu două unități locative pe parcela (suprafața minimă parcela 1000mp)

– *regimul 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+I+M, (S)+P+I+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;

-*indicii 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,
Dr. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Anexa 1 la Hotărârea nr. 584/4.08.2022



Arhitect șef, Daniel Pop

BILANȚUL DE TEREN ÎN CAZUL DE CONSTAT P+2 - ZONA RECONSTRUCIA			
	Suprafața	Suprafața	Suprafața
	mp	%	mp
1. VE. EDIFICIU ÎN CONSTAT P+2	1021 mp	31.12%	1021 mp
2. VE. TEREN ÎN CONSTAT P+2	2851 mp	88.88%	2851 mp
3. VE. TEREN ÎN CONSTAT P+2	2851 mp	88.88%	2851 mp
4. VE. TEREN ÎN CONSTAT P+2	2851 mp	88.88%	2851 mp
TOTAL	3872 mp	100%	3872 mp

BILANȚUL DE TEREN ÎN CAZUL DE CONSTAT P+2 - ZONA RECONSTRUCIA			
	Suprafața	Suprafața	Suprafața
	mp	%	mp
1. VE. EDIFICIU ÎN CONSTAT P+2	1021 mp	31.12%	1021 mp
2. VE. TEREN ÎN CONSTAT P+2	2851 mp	88.88%	2851 mp
3. VE. TEREN ÎN CONSTAT P+2	2851 mp	88.88%	2851 mp
4. VE. TEREN ÎN CONSTAT P+2	2851 mp	88.88%	2851 mp
TOTAL	3872 mp	100%	3872 mp

BILANȚUL TERITORIAL			
	Suprafața	Suprafața	Suprafața
	mp	%	mp
1. ULIU	394 mp	3.4%	394 mp
2. LIU*	66134 mp	109.6%	66134 mp
3. S_Vai*	13010 mp	31.6%	13010 mp
4. S_Vai*	6416 mp	16.6%	6416 mp
TOTAL	70554 mp	159.8%	70554 mp

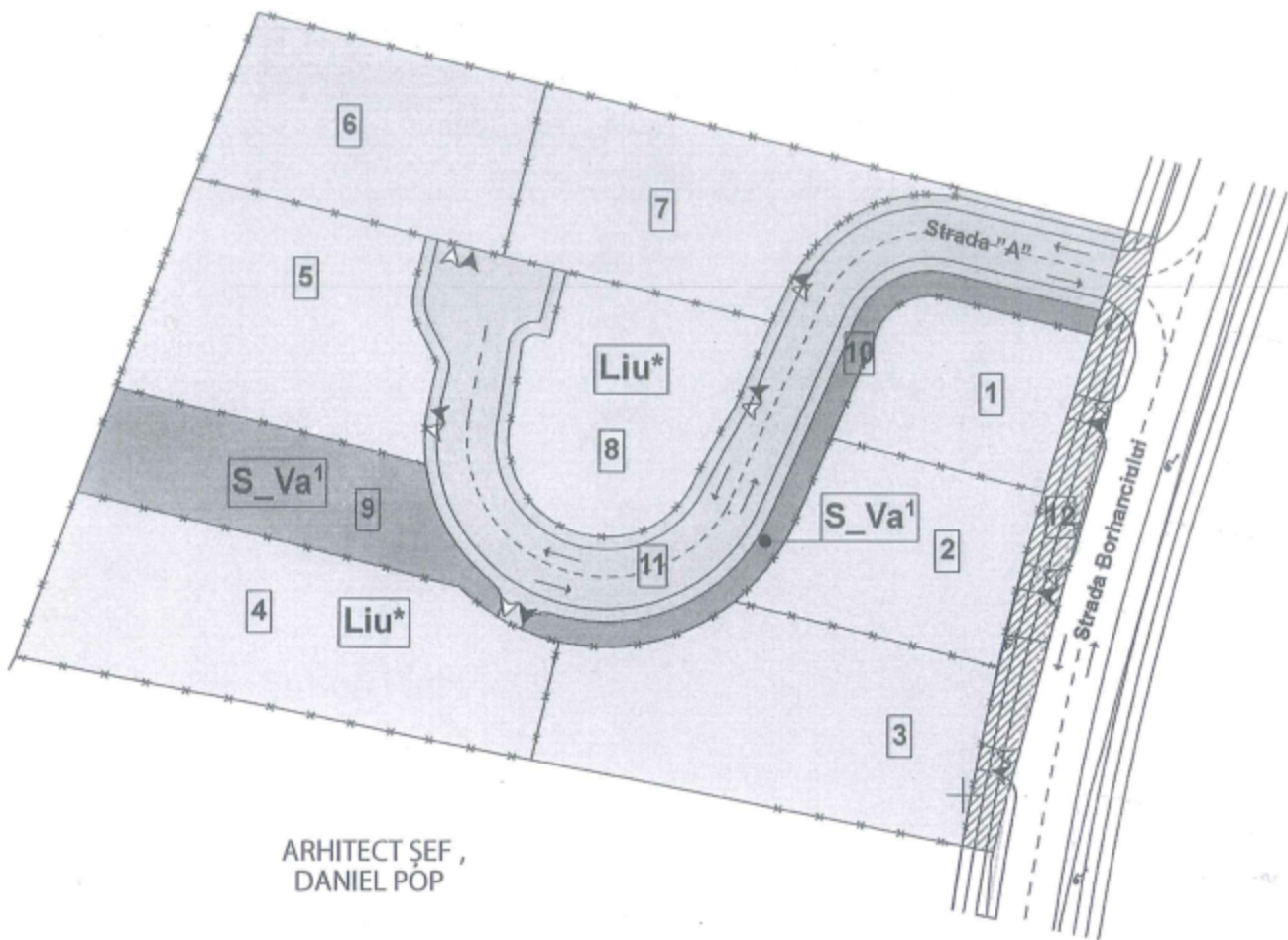


LEGENDA

- 1. ZONĂ DE RECONSTRUCIE
- 2. ZONĂ DE PROTECȚIE
- 3. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 4. ZONĂ DE INTERES NAȚIONAL
- 5. ZONĂ DE INTERES EUROPEAN
- 6. ZONĂ DE INTERES GLOBAL
- 7. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 8. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 9. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 10. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 11. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 12. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 13. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 14. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 15. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 16. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 17. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 18. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 19. ZONĂ DE INTERES LOCAL
- 20. ZONĂ DE INTERES LOCAL

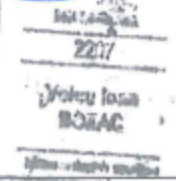


M C U B		P U Z DE URBANIZARE	
PLANUL DE URBANIZARE		URBANISTICE	
M C U B		P U Z DE URBANIZARE	
PLANUL DE URBANIZARE		URBANISTICE	



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" PROPUSA
- 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.		Faza: PUZ	
MUȚEANU CU BOZAC		CLUJ-NAPOCA, STR. BORHANCIULUI F.N.		Data: 6.2019	
CLUJ-NAPOCA, STR. 13 SEPTEMBRIE NR. 5/2		P.U.Z. DE URBANIZARE		SCARA:	
SEF PROIECT	NUME	PLAN PARCELAR PROPUS		PL. NR.	
PROIECTAT	ARH. VOICU BOZAC			A.07A	
DESENAT	ARH. CRISTINA SIN				

**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 apararea 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:



[Handwritten signature]

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 fata 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 fata de celelalte pe aceeași 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 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 edilitara

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 înbrăcăminte 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 - Scuaruri, 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 parcarea 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 - CIRCULATII 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 CLADIRILOR

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 CLADIRILOR

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 pastișe 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 lisă fălțuită 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 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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.

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 împerjmuire.

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.

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 înbrăcămintă 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 .

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI 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 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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 parcare a 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. 584/2022 are 8 pagini



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.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

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. Fagulului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-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

Red. 2 ex. Consilier ing. Cristina Bartha

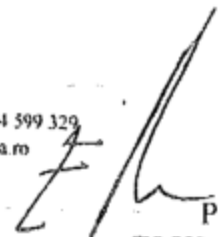


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calca 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


Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Mănăstur 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:

AVIZ
Nr. 158 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 limită 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 URABNE

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

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 dispuse 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, 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.

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;

- *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. Adriana Mureșanu

Red. 3. Arh. Adriana Bărbăntău

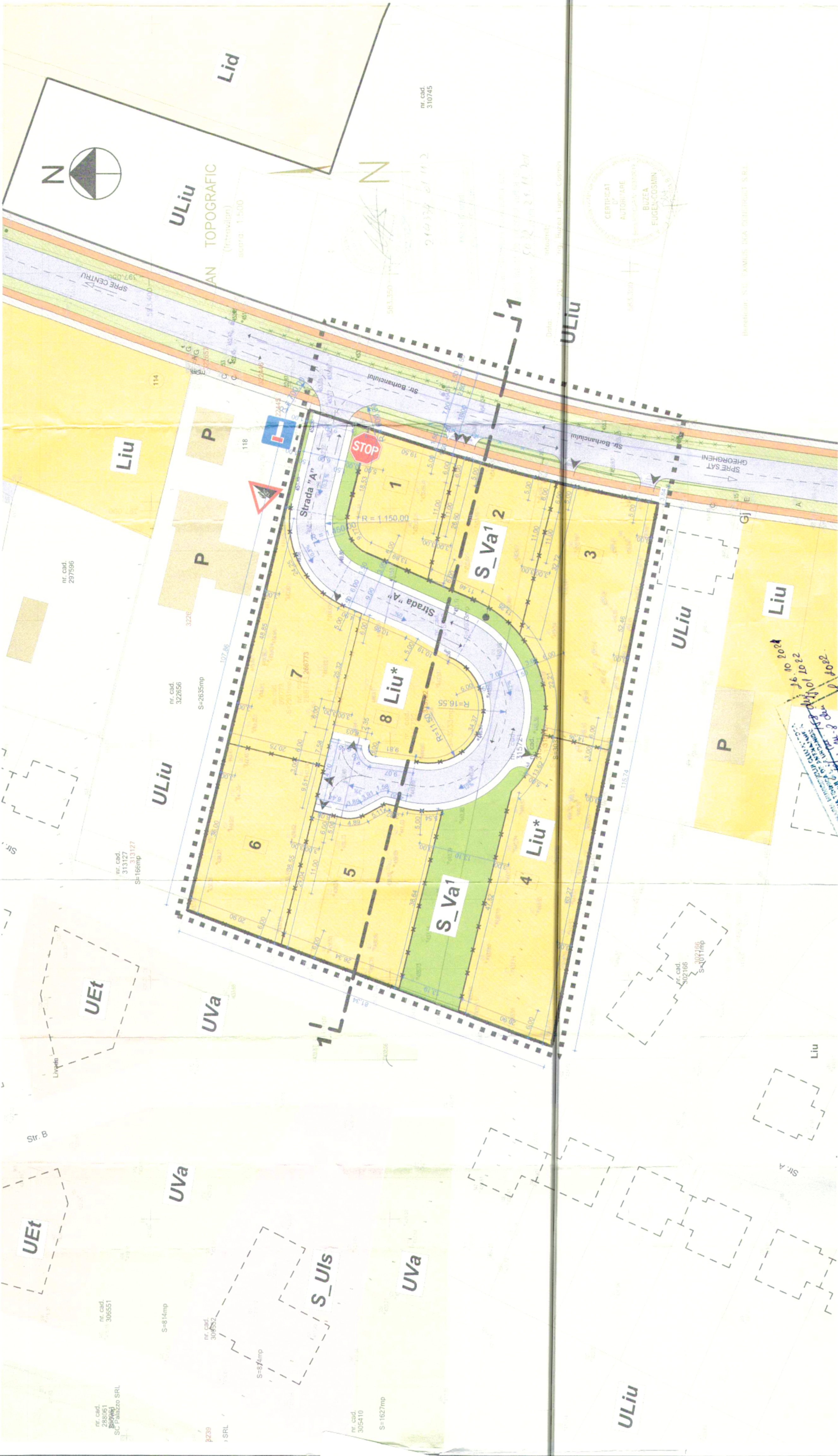
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5540204 din 01.11.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 01.11.2021



LEGENDA

- ZONIFICARE - UNITATI DE REFERINTA**
- Liu** - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
 - Liu*** - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN - Zona reglementata prin P.U.Z.
 - S_Va1** - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUTE IN CLADIRI DEDICATE SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE - Zona reglementata intr-o etapa ulterioara a procesului de urbanizare, conform Aviz de Oportunitate nr 244 / 18.04.2019
 - UEt** - SUBZON DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERIBAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL - Zona reglementata intr-o etapa ulterioara a procesului de urbanizare, conform Aviz de Oportunitate nr 244 / 18.04.2019
 - S_Va1** - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC REIMITAT - Zona reglementata prin P.U.Z.
 - U_Va** - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NEIMITAT - Zona reglementata intr-o etapa ulterioara a procesului de urbanizare, conform Aviz de Oportunitate nr 244 / 18.04.2019
 - ULiu** - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
 - ULiu*** - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN - Zona reglementata intr-o etapa ulterioara a procesului de urbanizare, conform Aviz de Oportunitate nr 244 / 18.04.2019
 - Liu*** - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, DE MICA DENSTATIE, PE TERITORIUL FARA INFRASTRUCTURA COMPLETA

- LIMITE**
- - LIMITA ZONEI RELEMENTATE PRIN P.U.Z. conform Aviz de Oportunitate nr 244 / 18.04.2019
 - - LIMITELE DE PROPRIETATE ALE PARCELELOR CARE AU GENERAT P.U.Z.
 - - LIMITE PARCELE PROPRIUSE
- CONSTRUCTII**
- - ZONA CONSTRUIBILA A PARCELELOR PROPRIUSE
 - - CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELE INVECINATE
- CIRCULATIE**
- - DRUM EXISTENT
 - - DRUM PROPUIS
 - - ACCES AUTO PE PARCELELE DIN ZONA RELEMENTATA
 - - ACCES PIETONAL PE PARCELELE DIN ZONA RELEMENTATA



BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUIS
	mp	mp
1. ULiu	8997.0	100.0
2. Liu*	---	---
TOTAL	8643.0	100.0

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUIS
	mp	mp
1. ULiu	8997.0	100.0
2. Liu*	---	---
TOTAL	8643.0	100.0

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUIS
	mp	mp
1. ULiu	8997.0	100.0
2. Liu*	---	---
TOTAL	8643.0	100.0

Suprafata parcala

Nr. par.	X (m)	Y (m)	Suprafata (mp)
1	58318.133	397010.191	24.52
2	58318.133	397010.191	117.10
3	58318.133	397010.191	27.88
4	58318.133	397010.191	25.68
5	58318.133	397010.191	119.62
6	58318.133	397010.191	119.62
7	58318.133	397010.191	119.62
8	58318.133	397010.191	119.62
TOTAL			6426.0

Suprafata de teren care au generat P.U.Z. - ZONA RELEMENTATA

Nr.	nr. cad.	Suprafata (mp)
1	315721	3033 mp
2	315722	3033 mp
3	266773	2931 mp
TOTAL		8997 mp

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUIS
	mp	mp
1. Zona constructii	0.0	2249.1
2. Zona circulatii	0.0	2570.4
3. Zona verde	8643.0	1606.5
TOTAL	8643.0	6426.0

BILANT NR. LOCUIRI DE PARCARE AUTO

Parcela nr	Tip locuinta	Nr. locuri parcare
1	Individuala	2
2	Individuala	2
3	Semicolectiva cu 2 unit. locale	4
4	Semicolectiva cu 2 unit. locale	4
5	Individuala	2
6	Individuala	2
7	Individuala	2
8	Individuala	2
TOTAL		20 locuri parcare

SC. EXIMIUS DGA CONSTRUCT S.R.L.

P.U.Z. DE URBANIZARE

PLAN RELEMENTARI URBANISTICE

NUME: CLUJ-NAPOCA, STR. LIU BORHANCIULUI E.N.

SCARA: 1:500 - 1:200

PROIECTANT: ARH. VOICU BOZAC

DESEINAT: ARH. CRISTINA SIN

NR. PROIECT: 1/2018

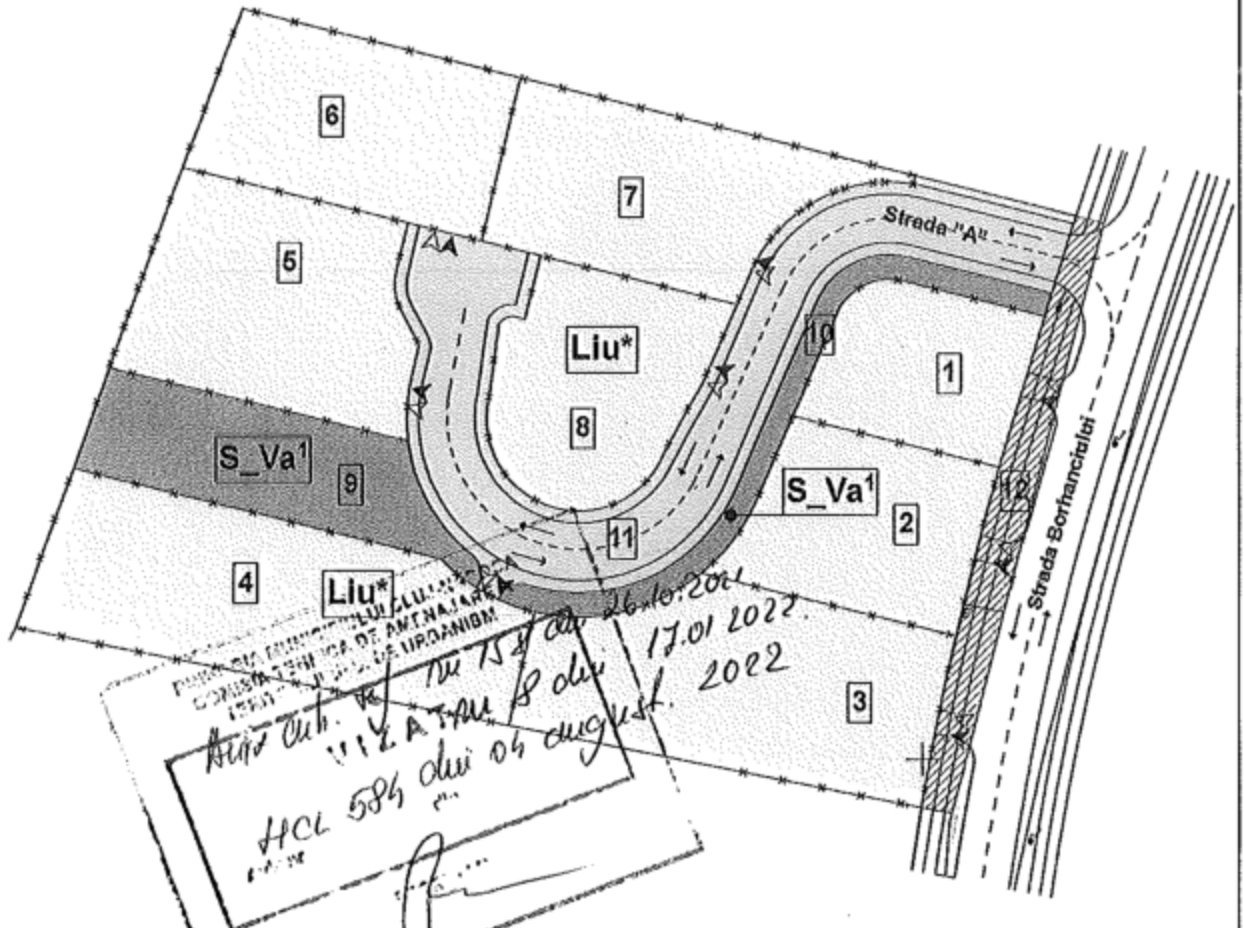
DATA: 04.2020

PLAN: P.U.Z.

SCARA: 1:500 - 1:200

PLAN: PLAN RELEMENTARI URBANISTICE

PLAN: PLAN RELEMENTARI URBANISTICE



PROIECT DE URBANIZARE
 COMISIA TEHNICA DE AMPLASARE
 (C.T.A.)
 HCL 584 din 04 august 2022
 17.01.2022
 26.10.2021

- 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" PROPU SA
- 12** TEREN CU DESTINATIE DE DRUM - REZERVAT PT LARGIRE STRADA BORHANCIULUI



Nr. 2217
 Voicu Ioan BOZAC
 Arhitect

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

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. EXIMIUS DGA CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. MCUB S.R.L.

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

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. de urbanizare – str. Borhanciului - latura vestică

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

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

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 318812/25.05.2021

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

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

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

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

În data de 21.07.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – str. Borhanciului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.02.2021

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

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

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

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

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

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

Au fost notificați :

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

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

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

NU EXISTĂ ÎN CADASTRU ȘI NICI ÎN REALITATE CIRCULAȚIILE


PROPUSE PE LATURA VESTICĂ A STUDIULUI ALZ DE

URBANIZARE , PRIN URMĂRE CEREM SA SE CORECTEZE

PLANUL REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN CONCORDANȚĂ
CU SITUAȚIA REALĂ

Cu mulțumiri,

Data: 23.06.2020

Semnătura: 

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

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

PLANUL REGLEMENTARU URBANISTIC IN CONCORDANTA CU SITUATIA REALA

Cu multumiri,

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 elaborarii 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 nedorita si nestudiata de subsemnatul, avand in vedere propunerile nefavorabile facute pe portiune ce se afla in proprietatea mea, spre deosebire de propunerile ce s-au facut si care sunt supuse aprobarii.

Cu privire la procesul de informare dorim sa punctam urmatoarele:

In primul rand, nu am fost informati despre aceste modificari ce urmeaza a fi supuse spre aprobare, desi studiile si toate demersurile s-au efectuat pe o perioada indelungata si exista posibilitatea de a lua legatura cu proprietarii terenurilor care au fost studiate ca zona extinsa.

In al doilea rand, s-a amplasat un panou mic de identificare a investitiei. Acest panaou a fost plasat într-o zona destul de nevizibila, printre scaietii si vegetatie crescuta.

Nu in ultimul rand, intalnirea cu "grupul tinta" a avut loc doar dupa ce subsemnatul impreuna cu vecinii care se afla in imprejurime am formulat si depus cereri de opozitie in legatura cu acest PUZ - nr inregistrare 295479/433, 295494/433, 295484/433, 295489/ 433 din data de 23.06.2020. Persoana in favoarea careia s-a dezvoltat acest PUZ brusc a avut interes sa ia legatura cu persoanele afectate de acest proiect. In prezent nu am primit nicio scrisoare de notificare. Precizez ca la intalnirea avuta mi s-a transmis ca nu voi fi afectat de prevederile propuse prin planul de urbanism, inasa nu inteleg de ce pe terenul ce se afla in proprietatea mea si a vecinilor s-au facut propuneri nefavorabile, prin care subsemnatii pierdem zone intinse de teren.

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

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

In ceea ce ma priveste nu sunt de accord ca pe terenul meu, raportat la legenda amplasata sa fie propuse : Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale, subzone de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter residential, Scuaruri, Gradini, parcuri cu acces public nelimitat - Zona reglementata într-o etapa ulterioara a procesului de urbanizare, conform Aviz de Oportunitate nr 244 / 18.04.2019.

Avand in vedere ca 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 sesizării 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 incadreaza in UTR – Uliu, iar conform regulamentul 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 parcelelor 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 servitute de trecere cu o latime de 3 metri. Din pacate suprapunerea cadastrala prevazuta la pct. 1, a fost facuta exact peste drumul de servitute stabilit de comun acord cu toti vecinii. Consideram ca era oportun prevederea prin PUZ a unui drum de acces la limita de SUD a zonei studiate (fiind chiar dispusi sa contribuim 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 Vlorel

Bell Ofelia

Bell Liviu



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

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

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

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

beneficiarul/proiectantul lucrării, precizează următoarele :

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

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

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

Proprietarii terenurilor analizate de noi la etapa Studiu de Oportunitate, prin birourile de arhitectură și urbanism cu care vor colabora, dacă consideră oportun în momentul în care 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 BOZAC



cu deosebit respect,

Adela Gorgan
Administrator

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cluj-Napoca
10 august 2020



cu deosebit respect,

Adela GORGAN

arh. Voicu BOZAC

Ca răspuns la sesizările vecinilor : 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 Gavrița), 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 referința, face parte dintr-un Masterplan prezentat la Etapa Aviz de Oportunitate, având ca singur scop să prezinte un posibil concept de dezvoltare a zonei în care este situat terenul studiat prin prezentul P.U.Z., neavând niciun efect urbanistic sau juridic.
4. Circulațiile sunt absolut fluente pentru zona ce urmează să fie reglementată. Beneficiile sunt evidente: realizarea unei circulații carosabile până în punctul în care relieful permite, iar pe toată lungimea parcelei este prevazută o subzonă verde cu rol de traversare pietonală și pentru cei care vor locui în aval.

Cluj-Napoca

22 octombrie 2020

cu deosebit respect,

Adela GORGAN

arh. Voicu BOZAO



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

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

