

39/17.10.2023
HOTĂRÂRE

1 - 32 pag

privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest –
proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 815993/1/6.10.2023 conex cu nr. 714585/1/18.08.2023 al
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 816020/433/6.10.2023 conex cu nr.
715181/433/21.08.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune
aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest, beneficiari:
Steve Impex SRL, Popa Marius Eugen, Popa Andreea Roxana, Bălaj Emil, Pavelea Rodica Florentina,
Varga Vilmos, Varga Ildikó, Maniu Lucica;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 958 din 16.10.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 75 din
19.05.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de
Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest, beneficiari: Steve Impex SRL,
Popa Marius Eugen, Popa Andreea Roxana, Bălaj Emil, Pavelea Rodica Florentina, Varga
Vilmos, Varga Ildikó, Maniu Lucica, pe parcelele proprietate privată, cu nr. cad. 336623, nr.
cad. 316837, nr. cad. 316839, nr. cad. 316840, nr. cad. 316811, nr. cad. 316812, nr. cad.
316826, nr. cad. 316827, nr. cad. 308384, nr. cad. 308385, nr. cad. 308684, nr. cad. 316833,
nr. cad. 316805, nr. cad. 336224, nr. cad. 335941, nr. cad. 335948 și parțial parcela cu nr.
cad. 336622.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3891 mp pe bază
de structură parcellară, respectiv: parcele destinate construirii de locuințe individuale (U.T.R.
Lic/a), o parcelă cu destinația de subzonă verde (U.T.R. S_Va) și imobile destinate
circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R. Lic/a – Locuințe individuale.

-funcțiune predominantă: locuințe individuale în regim izolat și anexele acestora: garaje,
filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- regim de construire: izolat;

- înălțimea maximă admisă: 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 =
8m, H max. coamă = 12m;

- indici urbanistici: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

- retragere față de aliniament: clădirile, inclusiv garajele, se vor retrage cu cel puțin 6 m față
de strada "A";

- retragere min. față de limitele laterale: min. 3 m. Garajele se vor alipi limitelor laterale ale
parcele cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depășească 2.8 m;

- retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 5 m. Garajele se
vor retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară;

- circulații, accese: din strada „A” reglementată prin P.U.Z. la profil de 9m;

- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelelor; pe o parcelă se prevede
un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu o lățime de max. 4m. Necesarul
locurilor de parcare: min. un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și min.
două locuri pentru cele cu AU mai mare de 100mp;

- echipare tehnico-edilitară: completă pe aleea Ciucea.

U.T.R. S_Va – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- *funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale, alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

- *înălțimea maximă admisă:* H cornișă – maxim 4m, regim de înălțime P;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* minim 3 m;

- *circulațiile, accesele:* accesul la subzona verde se realizează din strada „A” și din strada Ciucea;

- *staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi)

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și autorizarea executării lucrărilor de construire:

Din punct de vedere al circulației, strada „A” (aflată în proprietate privată) va fi deschisă circulației publice, aceasta asigurând accesul la spațiul verde cu acces public nelimitat propus (S_Va).

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării strazii Ciucea la ampriza de 12m (pe tronsonul adiacent PUZ), va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt);
- Strada „A” propusă prin P.U.Z la ampriza de 9m, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură (asfalt).

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Vor fi realizate trotuarele străzii „A”, care va fi echipată cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci), inclusiv iluminat stradal. Pe tronsonul străzii A, se vor planta arbori de aliniament (minim 8 buc.), cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.
- Se va amenaja spațiul verde, cu acces public nelimitat din subzona S_Va în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa U.4 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.- afereent zonei reglementate in etapa 1.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona reglementată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiată este încadrată în U.T.R. ULi/c.

Prin proiect se propune studierea întregului UTR Uli/c delimitat de: aleea Lipova la nord, str. Ciucea la est, U.T.R. Uliu la vest și parcelele situate pe latura sudică a aleii Cozia.

Se propune urbanizarea zonei reglementate în etapa 1 în vederea reglementării a 5 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime prin respectarea regulamentului local de urbanism propus pt. UTR Lic/a.

Zona reglementată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. Lic/a.

Zona reglementată în etapa 1 cu o suprafață de 3891 m² se situează în nordul municipiului, în proximitatea bulevardului Muncii și se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Această zonă este delimitată la nord de proprietate privată, la vest de proprietate privată, la sud de proprietate privată, iar la est cu strada Ciucea. Accesul la amplasamentul studiat se face din strada Ciucea și strada A propusă prin P.U.Z. cu ampriza de 9.0m.

Întocmit,

arh. Răzvan Coca

Sef proiect

arh. Sorin Scripcariu



[Handwritten signature]

U.T.R. LI/c.a - Locuințe Individuale

SECȚIUNEA 1.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale construite în regim izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014*, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) 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
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile inclusive garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m de la aliniamentul strazii A.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) clădirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara (nordica) cu minim H cladire (măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt) dar nu mai puțin de 5.0m
- (b) 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 2,80 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioara (nordica) a parcelei.
- (d) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Prin P.U.Z. se propun accese pietonale și carosabile din strada A, reglementata prin P.U.Z. cu ampriza de 9,0m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice.. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4.0m.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va face obligatoriu în interiorul parcelei, pe o parcela se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu o latime maxima de 4.0m. Necesarul locurilor de parcare: min un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100mp și min doua locuri pentru cladiri cu AU mai mare de 100mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul din P.U.G.. 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 (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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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 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, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Echiparea tehnico-edilitară este completă pe strada Ciucea.

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 branșament 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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.

14. 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.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim =35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

B. REGULAMENT PENTRU S_Va - SUBZONA VERDE: scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 teritoriul reglementat prin PUZ, 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.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului încadrat în S_Va se va face conform plansei „04.Reglementari urbanistice”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile propuse se vor retrage minim 3,0m de la toate limitele de proprietate.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile propuse se vor retrage minim 3,0m de la toate limitele de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Construcțiile propuse se vor retrage minim 3,0m de la toate limitele de proprietate.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la subzona verde se realizează din strada "A" și din strada Ciucea.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi)

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maximă P, H cornișă maxim-4m,

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se 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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,50 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 %

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

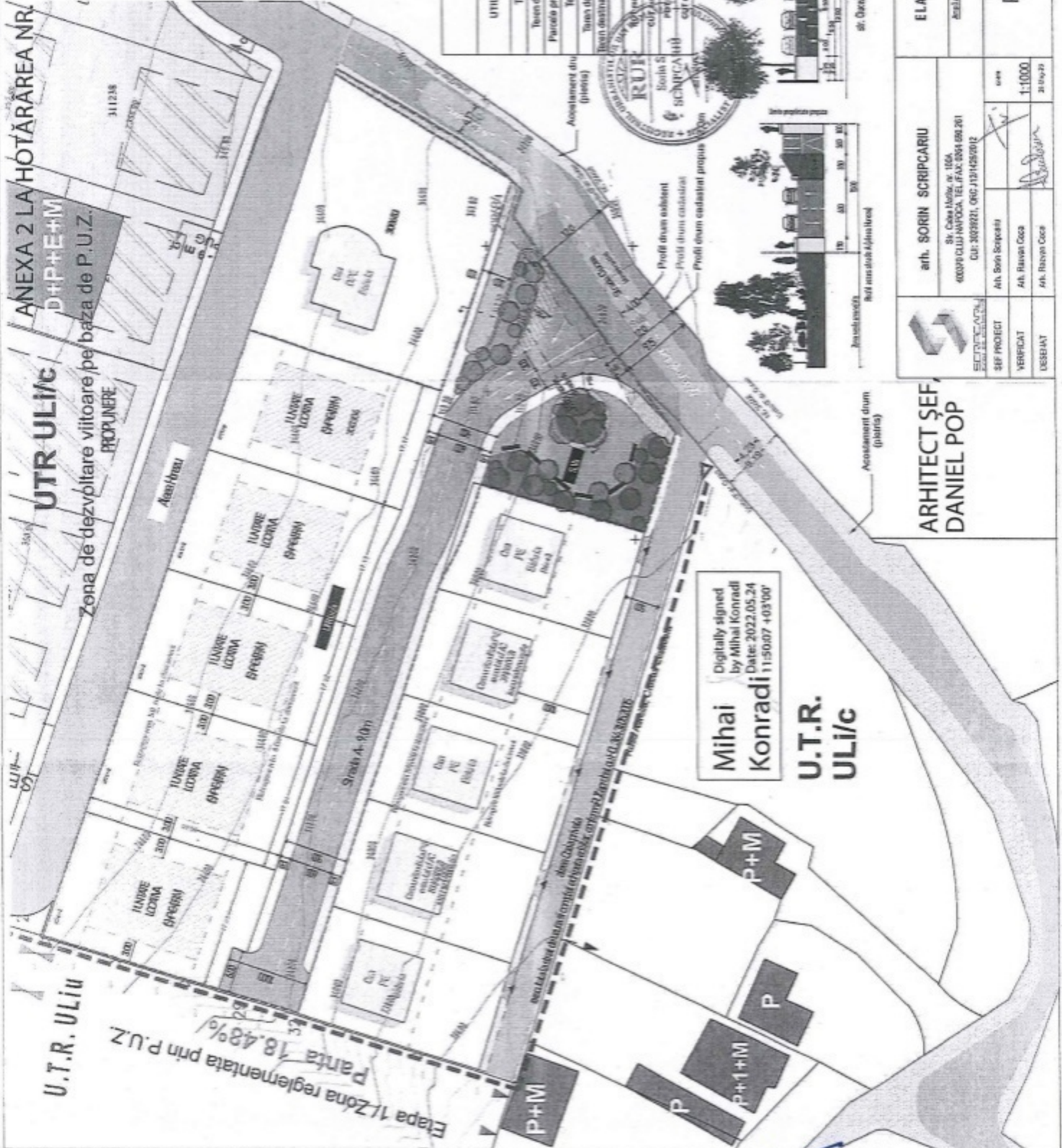
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru cladiri ce include spatii interioare, de orice tip)

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.
ARE UN NUMAR DE 7 PAGINI





ANEXA 2 LA HOTARAREA NR. DHP+H+M
UTR ULI/C
 Zona de dezbitare viitoare pe baza de P.U.Z. PROPUNERE

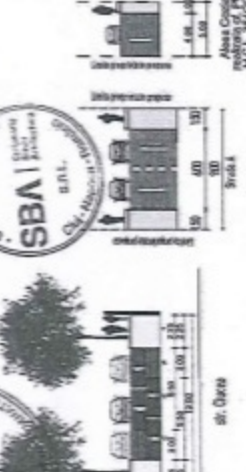
Etapa 1 / Zona reglementata prin P.U.Z.
 Panta 18.48%

LEGENDA

- Teren reglementat prin P.U.Z.
- Limita UTR ULI/C - zona actuala
- Terenul de dezvoltare viitoare pe baza de P.U.Z. / EDA 2
- Limita de proprietate conform cadastru
- Integrarea intrinseca a sistemului propus
- Limita proprietate propusa
- Parcuar propus
- Zona constructibila
- Constructii existente
- Dumozidat
- Zona verde amenajata
- Zona de dezvoltare viitoare pe baza de P.U.Z. / EDA 2
- Zona constructibila / EDA 2

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULI/C	3891	100	-	-
Teren din cadrul Gradii A. Asociatilor	-	-	1050.3	27.0
Parcela propusa incadrate in UTR ULI/C	-	-	3344.0	85.9
Teren incadrat in S. Mh	-	-	281.2	7.2
Teren din cadrul teritiilor stanci Ciucea	-	-	104.0	2.7
Teren din cadrul teritiilor administrativului local	-	-	11.2	0.3
TOTAL	3891	100	5881	100
Coeficient de constructibilitate	0.1			
Coeficient de constructibilitate pentru UTR ULI/C	85%			
Coeficient de constructibilitate pentru UTR ULI/C	8%			
Coeficient de constructibilitate pentru S. Mh	0.1			
Coeficient de constructibilitate pentru S. Mh	0.1			



ARHITECT SEF, DANIEL POP

arh. **SORIN SCRIPCARIU**
 Str. Caba Mures, nr. 156A
 400300 CLUJ-NAPOCA, TEL. FAX. 0041 694 261
 CUI: 3023221, ORC: J314267012

ELABORARE P. U. Z., Str. Ciucea

Plan reglementari urbanistice A.04

Scara: 1:1000

11.05.2022

Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2022.05.24
 11:50:07 +03'00'

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest

Prin cererea nr. 53230/433/2023, Steve Impex SRL, Popa Marius Eugen, Popa Andreea Roxana, Bălaj Emil, Pavelea Rodica Florentina, Varga Vilmos, Varga Ildikó, Maniu Lucica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarilor: Steve Impex SRL, Popa Marius Eugen, Popa Andreea Roxana, Bălaj Emil, Pavelea Rodica Florentina, Varga Vilmos, Varga Ildikó, Maniu Lucica, pe un teren în suprafață de 3891 mp, fiind delimitat de aleea Horezu în partea de nord, strada Ciucea în partea de est, U.T.R. ULiu în partea de vest, aleea Cozia în partea de sud.

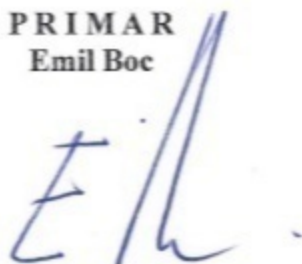
Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3891 mp pe bază de structură parcelară, respectiv: parcele destinate construirii de locuințe individuale (*U.T.R. Lic/a*), o parcelă cu destinația de subzonă verde (*U.T.R. S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. nr. 815993/1/6.10.2023 conex cu nr. 714585/1/18.08.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest;
Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 53230/433/2023, Steve Impex SRL, Popa Marius Eugen, Popa Andreea Roxana, Bălaj Emil, Pavelea Rodica Florentina, Varga Vilmos, Varga Ildikó, Maniu Lucica, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarilor: Steve Impex SRL, Popa Marius Eugen, Popa Andreea Roxana, Bălaj Emil, Pavelea Rodica Florentina, Varga Vilmos, Varga Ildikó, Maniu Lucica, pentru un teren în suprafață de 3891 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 336623, nr. cad. 316837, nr. cad. 316839, nr. cad. 316840, nr. cad. 316811, nr. cad. 316812, nr. cad. 316826, nr. cad. 316827, nr. cad. 308384, nr. cad. 308385, nr. cad. 308684, nr. cad. 316833, nr. cad. 316805, nr. cad. 336224, nr. cad. 335941, nr. cad. 335948, parțial parcela cu nr. cad. 336622.

Suprafața de 3880 mp pe care s-a întocmit ridicarea topografică vizată O.C.P.I., este mai mică decât suprafața reglementată prin P.U.Z. întrucât, în studiu a fost cuprinsă parțial parcela cu nr. cad. 336622 (o suprafață de 11 mp) în vederea realizării străzii „A” propusă prin P.U.Z. la ampriza de 9m.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este unitatea teritorială de referință UTR ULi/c, delimitată de: alea Horezu în partea de nord, strada Ciucea în partea de est, U.T.R. ULiu în partea de vest, alea Cozia în partea de sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Ciucea, stradă înscrisă în domeniul public, C.F. nr. 346668 (nr. cad. 346668).

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 parțial în A2- Zona activitatilor productive și de servicii, potrivit PUZ Zona de locuit, B-dul Muncii-Dealul Nou aprobat prin H.C.L 364 din 31.05.2005 în UTR L2- zona de locuințe izolate D+P+M (D+P+E) situate pe versanti slab construiți, iar conform P.U.G. 2014 în UTR U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.

Întrucât Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a lucrărilor de construire ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal, a fost emis Avizul de oportunitate nr. 958 din 16.10.2018. Prin Avizul de oportunitate nu s-a impus instituirea unei subzone de servicii publice sau de interes public întrucât potrivit vechilor reglementări (PUZ aprobat prin HCL nr.364/2005), zona studiată prin prezentul PUZ a fost încadrată în zonă de locuințe izolate și totodată, în vecinătate, la sud de bd. Muncii, s-a reglementat specific prin Planuri urbanistice zonale restructurarea platformelor industriale, inclusiv instituirea de subzone de servicii publice. Prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 580/4.08.2022 s-a reglementat specific instituirea unei subzone de servicii publice în vederea construirii unei creșe publice, prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 754/6.12.2021 instituirea unei subzone de servicii publice în vederea construirii unei unități de învățământ (școală generală) și prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 776/7.10.2022 instituirea unei subzone de servicii în vederea construirii unei grădinițe publice.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3891 mp pe bază de structură parcelară, respectiv: 4 parcele destinate construirii de locuințe individuale (U.T.R. Lic/a), o parcelă cu destinația de subzonă verde (U.T.R. S_Va) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R. Lic/a – Locuințe individuale.

-funcțiune predominantă: locuințe individuale în regim izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: 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 = 8m, H max. coamă = 12m;

-indici urbanistici: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: clădirile, inclusiv garajele, se vor retrage cu cel puțin 6 m față de strada "A";

-retragere min. față de limitele laterale: min. 3 m. Garajele se vor alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depășească 2.8 m;

-retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 5 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară;

-circulații, accese: din strada „A” reglementată prin P.U.Z. la profil de 9m;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelelor, pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu o lățime de max. 4m. Necesarul locurilor de parcare: min. un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și min. două locuri pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp ;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe aleea Ciucea.

-U.T.R. S_Va – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale, alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

-indicatori urbanistici - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

-înălțimea maximă admisă: H cornișă – maxim 4m, regim de înălțime P;

- retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: minim 3 m;

-circulațiile, accesele: accesul la subzona verde se realizează din strada „A” și din strada Ciucea;

-staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi)

- echiparea tehnico-edilitară: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și autorizarea executării lucrărilor de construire:

Din punct de vedere al circulației, strada "A" (aflată în proprietate privată) va fi deschisă circulației publice, aceasta asigurând accesul la spațiul verde cu acces public nelimitat propus (S_Va).

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării strazii Ciucea la ampriza de 12m (pe tronsonul adiacent PUZ), va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt);
- Strada „A” propusă prin P.U.Z la ampriza de 9m, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură (asfalt).

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Vor fi realizate trotuarele strazii "A", care va fi echipată cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci), inclusiv iluminat stradal. Pe tronsonul strazii A, se vor planta arbori de aliniament (minim 8 buc.), cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.
- Se va amenaja spațiul verde, cu acces public nelimitat din subzona S_Va în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban).

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 12 din 18.01.2023 și ulterior Avizul nr. 75 din 19.05.2023, care-l înlocuiește pe precedentul.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 720196/446/2022. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic, expertiză geotehnică și studiu topografic.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, (*anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament, iar suplimentar s-au transmis notificări proprietarilor parcelelor învecinate, în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.*), răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 397 din 16.02.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 2971 din 10.07.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 22 august 2023, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest, a fost supus consultării publice din 22.08.2023 până în 6.09.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateră publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop
Șef birou arh. Andreea Mureșan
Red.1 ex. inspector arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv jr. Alina Rus

06.10.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBAŢE

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

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

EL

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Emil Balaj și asociații** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 839268/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. K AVIZ din 19.05.2023

pentru P.U.Z. de urbanizare, strada Ciucea -vest

generat de imobilul cu nr. cad. 336623, nr. cad. 316837, nr. cad. 316839, nr. cad. 316840, nr. cad. 316811, nr. cad. 316812, nr. cad. 316826, nr. cad. 316827, nr. cad. 308384, nr. cad. 308385, nr. cad. 308684, nr. cad. 316833, nr. cad. 316805, nr. cad. 336224, nr. cad. 335941, nr. cad. 335948.

Inițiator: Emil Bălaj și asociații

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință UTR ULi/c, delimitată de: aleea Horezu în partea de nord, strada Ciucea în partea de est, U.T.R ULi/u în partea de vest, aleea Cozia în partea de sud. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

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

U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

-*funcțiune predominantă:* Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici.

-*regim de construcție:* izolate, cuplate, înșiruite, covor.

-*înălțimea maximă admisă:* ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale 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. ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-*indici urbanistici:* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URABNE

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

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: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 individuale, 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;

-retragere față de limitele posterioare: 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

U.T.R. Lic/a – Locuințe individuale.

-funcțiune predominantă: locuințe individuale în regim izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

-regim de construcție: izolat;

-înălțimea maximă admisă: 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 = 8m, H max. coamă = 12m;

-indici urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: clădirile, inclusiv garajele, se vor retrage cu cel puțin 6 m față de ~~aleea Cozia;~~ ^{strada „A”}

-retragere min. față de limitele laterale: min. 3 m. Garajele se vor alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 5 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară;

-circulații, accese: din strada „A” reglementată prin P.U.Z. la profil de 9m;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelelor, pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu o lățime de max. 4m. Necesarul locurilor de parcare: min. un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și min. două locuri;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe alea Ciucea.

-U.T.R. S_Va – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale, alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

-indicatori urbanistici - P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

-înălțimea maximă admisă: H cornișă – maxim 4m, regim de înălțime P;

-retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: minim 3 m;

-circulațiile, accesele: accesul la subzona verde se realizează din strada „A” și din strada Ciucea;

-staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi)

-echiparea tehnico-edilitară: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Din punct de vedere al circulației, strada "A" (aflată în proprietate privată) va fi deschisă circulației publice, aceasta asigurând accesul la spațiul verde cu acces public nelimitat propus (S_Va).

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării strazii Ciucea la ampriza de 12m (pe tronsonul adiacent PUZ), va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt);
- Strada „A” propusă prin P.U.Z la ampriza de 9m, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură (asfalt).

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Vor fi realizate trotuarele străzii "A", care va fi echipată cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci), inclusiv iluminat stradal. Pe tronsonul străzii A, se vor planta arbori de aliniament (minim 8 buc.), cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.
- Se va amenaja spațiul verde, cu acces public nelimitat din subzona S_Va în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban).

În urma analizării documentației în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.12.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 397 din 16.02.2022, emis de Primăria Cluj-Napoca. Odată cu emiterea prezentului aviz, avizul arhitectului șef nr. 12 din 18.01.2023 își încetează valabilitatea.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Aprobat,
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Emil Balaj cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 450811 din 26.09.2018 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 28.09.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 958 din 16.10.2018

pentru elaborarea

P.U.Z de urbanizare, strada Ciucea – Aleea Lipova

generat de imobilele cu nr. Cad.308683, nr. Cad.308384, nr.Cad.316826, nr.Cad.316811, nr.Cad.316839, nr.Cad.321325, nr.Cad.321319, nr.Cad.321315, nr. Cad.308684, nr.Cad.308385, nr.Cad.316827, nr.Cad.316812, nr.Cad.316840, nr.Cad.316837, nr.Cad.316833, nr.Cad.316805, nr.Cad.321316, nr.Cad.321320, nr.Cad.321326, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință UTR ULi/c, delimitată de :

- aleea Lipova în partea de nord
- strada Ciucea în partea de est
- U.T.R ULiu în partea de vest
- parcelele de pe latura sudică a Aleii Cozia în partea de sud

Se vor studia caracteristicile structurii urbane, circulația pe întreg U.T.R-ul precum și accesul din b-dul Muncii la zona rezidențială propusă. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente. Prin P.U.Z de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULi/c – zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

2.2 propus: locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici , grupate tipologic în teritoriu, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULi/c.

2.3 Servituiți de utilitate publică instituite prin PUG

-aleea Lipova, profil III.E 16m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- pentru zona de locuințe: P.O.T max. 35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp

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

- dotări publice pentru comerț și servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină);
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Ciucea;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de către investitori la strat de piatră cilindrată înainte de autorizarea investițiilor propuse, iar până la recepție vor fi la strat de uzură.

5. Capacitățile de transport admise

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

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

-conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4001 din 18.09.2018.

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert, reambulare topografică).

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

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

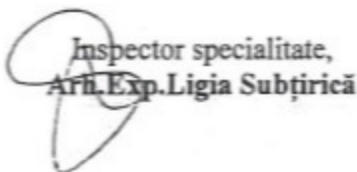
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4001 din 18.09.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



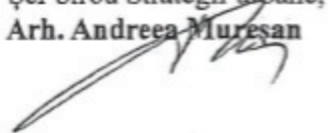
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

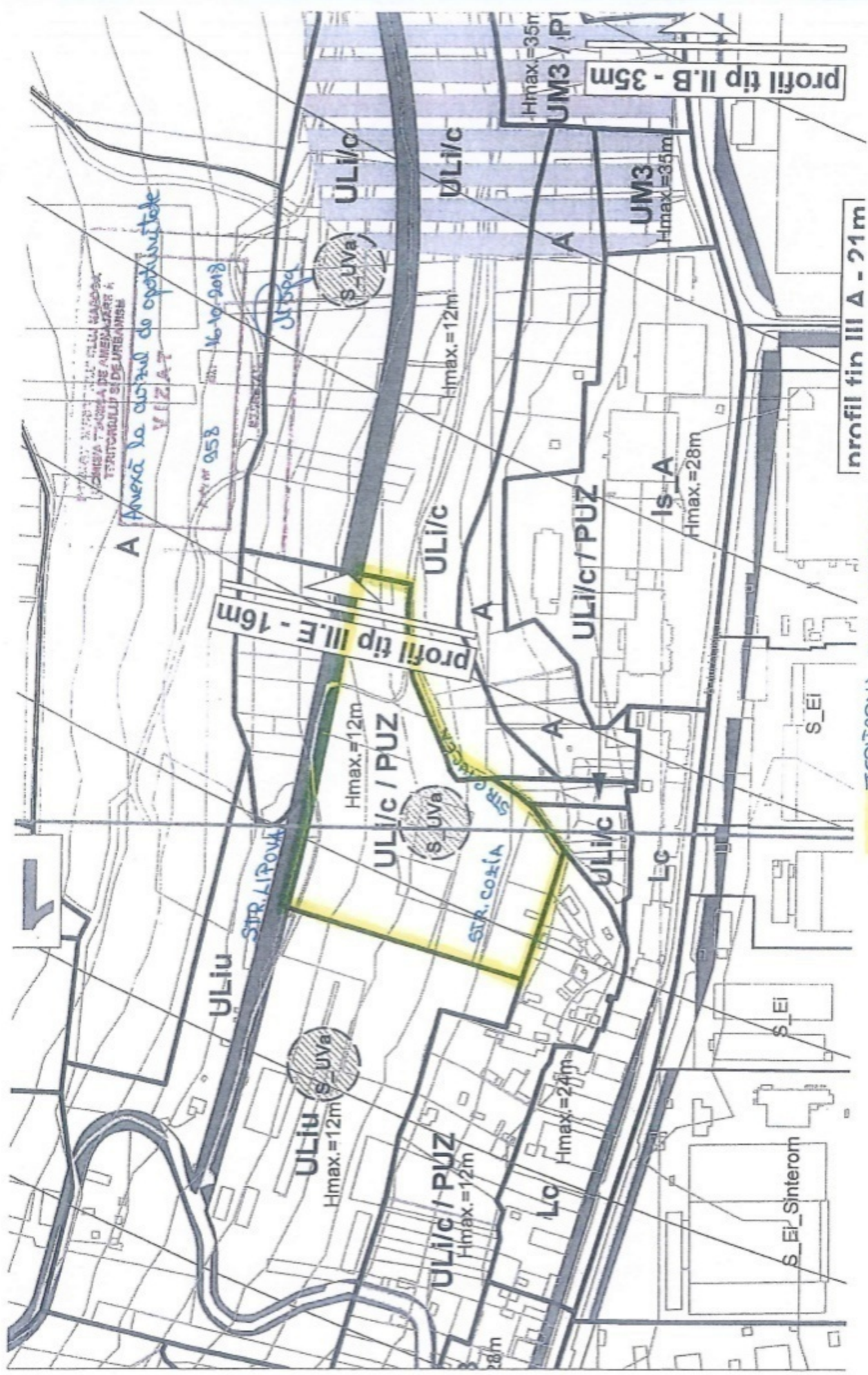


Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Muresan



red.3ex. Arh. Anamaria Popa
inspector, Biroul strategii urbane





A Anexă la actul de proprietate
 VIZAT
 Nr. 958 din 16-10-2018
 STR. LIPOVĂ

profil tip III.E - 16m

profil tip II.B - 35m

profil fin III.A - 21m

TERITORIU DE STUDIAT

PROIECTAREA TERITORIULUI DE AMPLASARE A
 TERITORIULUI DE AMPLASARE A
 TERITORIULUI DE AMPLASARE A

ULiu
 Hmax.=12m
 S_UVa

ULi/c / PUZ
 Hmax.=12m
 S_UVa

ULi/c / PUZ
 Hmax.=12m
 LC

Hmax.=24m
 LC

ULi/c
 Hmax.=12m

ULi/c/PUZ
 IS_A
 Hmax.=28m

UM3
 Hmax.=35m

UM3 / PT
 Hmax.=35m

S_EI_Sinterom

S_EI

S_EI



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** : BALAJ EMIL și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 839268/01.11.2022

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. Ciucea - vest

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

- **Certificat de urbanism nr. 397/16.02.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 958/16.10.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 75/19.05.2023**

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. 839268/01.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 22.06.2018 și 28.09.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (247000/09.05.2019) următoarele :

- Plan încadrare în teritoriu - vedere satelit
- Plan informarea populației
- Memoriu tehnic
- Anunț în ziarul Făclia din 24.11.2016
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren

În data de 04.11.2022 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. Ciucea -

aleea Lipova, 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. atât la sediul Primăriei în data de 24.07.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 19.12.2022

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 24.11.2016

Dezbaterile lucrării s-au realizat la sediul Primăriei în data de 24.07.2019 - ora 14 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 19.12.2022 - ora 15.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în data de 24.07.2019 - ora 14, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 19.12.2022 - 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 :

- Călina Călin – s
- Merca Viorel – :
- Galiș Cristian –
- Galiș Vasile – st
- Florian Maria –
- Tărmure Alexandru –
- Nagy Imre –
- Mureșan Sidonia
- Rusu Claudia – B
- Ciucaș Elisabeta .
- Gînscă Monica –

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;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. au avut loc în datele de : 24.07.2019 - ora 14 și 19.12.2022 - ora 15.

La dezbaterile din 24.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării - arh. Răzvan Coca

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Florian Maria

La dezbaterile din 19.12.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Răzvan Coca

Din partea publicului și-a exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism dl. Galiș Cristian

Prin adresa cu nr. 195419/24.04.2017, dl. Galiș Vasile cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

Solicit reglementarea prin PUZ-ul propus și a parcelelor
de teren situate în amonte de strada B (aldea Horezu) într-o
singură etapă și nu în două etape așa cum prevede
documentația depună de autoritatea.

Cu mulțumiri,

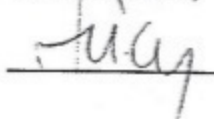
Data: 24.04.2017

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 195424/24.04.2017, d-na. Florian Maria cu domiciliul în :
în numele proprietarilor de imobile situate în zona str. Ciucea, comunică următoarele observații :

*Solicităm ca limita terenului studiat prin PUZ-ul propus în cauză sa fie extinsă
respectiv suprapusă peste limita PUZ-ului nr. 2497/5098 din 03.03.2005
(beneficiar Merca Viorel) care reglementa zona străzii Ciucea. În conformitate cu
acest PUZ s-au edificat mai multe construcții și altele au fost autorizate, urmând a
se executa.*

Cu mulțumirii,



Data,

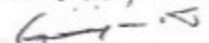
22.04.20171

Prin adresa cu nr. 322399/05.07.2018, dl. Merca Viorel cu domiciliul în :
, comunică următoarele obiecțiuni :

*Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: Reglementările din PUZ
nu respectă prevederile din PUZ-ul aprobat prin Hotărârea
consiliului local al municipiului Cluj Napoca nr. 364/31.05.2005,
respectiv în str. A și str. B sunt prevăzute 5 parcele constructibile
și constructibile în care prin studiul geotehnic din vederea PUZ
s-a stabilit că terenul este înșurșit construcția de locuințe.
Strada B din PUZ nu se justifică, cu atât mai mult cu cât
străzile se privesc a avea și să se realizeze construcții
de înșurșit a depozita abuziv gunoierie din parcelele afectate.
Nu înțeleg de ce nu s-a realizat (dacă se impune obținerea)
PUZ-ului pe toate suprafețele - zonele afectate - așa cum s-a
procedat în PUZ-ul vechi. NU SUNT DE ACORD CU APROBAREA
PUZ-ului în FORMA PREZENTĂ*

Cu mulțumiri,

Data: 05.07.2018

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 327641/09.07.2018, d-na. Florian Maria cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Începând cu partea de sud Aleea Cozia, care este limită
dintre P.U.Z. vechi și cel nou, obiectiv respectare a
cu serenitate a vechinului P.U.Z. în renferare la faza
Cămin dacă este posibilă aplicarea noului P.U.Z. pentru
prima etapă, având în vedere confirmarea terenului.

Cu mulțumiri,

Data: 09.07.2018

Semnătura: _____



Prin adresa cu nr. 329739/26.06.2019, dl. Merca Viorel cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni:

1. În ceea ce privește observațiile depuse la PUZ-ul actual înregistrat
cu nr. 322399/433/05.07.2018. Deosebit de acută pe lângă
ca sunt proprietar cu parte pe terenul din partea superioară a
zonei pentru care se solicită PUZ-ul (atât pe drum, cât și în
Aleea Hoșcă conform adresei primăriei, al. Depoca / anexă /
stabilirea, prin actualul PUZ, a distanțelor de 9m, față de cei
interfrenți de PUZ să cedeze nici un metru pătrat este total
nu e corect, cu atât mai puțin cu cât de la porțile cuștii
vechi, căli și căli de primărie a se lua în calcul și
ca 400 mp din locuș. continuarea pe versant.

Cu mulțumiri,

Data: 26 Iunie 2019

Semnătura: _____

Tot prin PUZ-ul actual se prevăd căte imobile
se vor realiza pe terenul din partea superioară
cu toate că se va realiza, pe PUZ, "Zona de
de dezvoltare ulterioară pe baza de PUZ"

HU INTELIG CUM BĂ PROPUNE PUZ CARE
CUPRINE PROPRIETĂȚILE MELE (ARUMURI SI
PARCETE) FARA ACORDUL MEU.

Dacă tot se dorința realizarea de construcții
pe terenul propriu pentru construcție, conform
studului ETR anexat la PUZ-ul aprobat prin
Hotărârea Consiliului Local al Municipiului
al. Depoca nr. 364/31.05.2007, de ce nu se
reînnoiește PUZ-ul actual numai la zona
aforeasă.

Având în vedere motivele obiective
menționate mai sus, cu tot respectul pentru
activitatea desfășurată în Primăria
Cluj Napoca, NU SUNT DE ACORD CU APROBAREA
PUZ-ului IN FORMA PREZENTĂ.

6 - 4

Prin adresa cu nr. 329742/26.06.2019, d-na. Florian Maria cu domiciliul în st
, comunică următoarele obiecțiuni :

- Zona este urbanizată conform Puz, aprobat de
Primăria Cluj în 2005 - sunt trasate: strada și aleile, au
utilități la dimensiunile din Puz și s-au construit case în formă
- Solicitanții urmelor Puz (balcon și garaj) nu au acces la
cările proprii de Puz.
Cu mulțumiri, "Nu sunt de acord cu redimensionarea străzilor și aleilor."

Data: 26.06.2019

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 329751/26.06.2019, Galiș Vasile și Galiș Cristian Vasile cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

ZONA A FOST URBANIZATĂ CONFORM Puz 03.03.2005
APROBAT DE PRIMĂRIA CLUJ NAPOCA DECI - SAU DIMENSIONAT
STAZIA DE PAZI DE MEMBRĂRI, SAU INTRODUS UTILITĂȚI
ȘI S-AU CONSTRUIT CASE ÎN TOATĂ ZONA. STRAZILE COZIA,
BROȘTENI, HUREZI SÎNT PRIVATE ȘI SOLICITANȚII Puz NU AVĂ ACCESUL
NOSTRU DECI NE OPINEM APROBĂRII UNUI NOU P.O.Z."
Cu mulțumiri,

Data: 26.06.2019

Semnătura:

GALIS V.

CG

Prin adresa cu nr. 874547/18.11.2022, dl. Merca Viorel cu domiciliul în str
, comunică următoarele obiecțiuni :

În propunerea de Puz proiect 274/16 septembrie 2022 sunt propuneri eronate, cu care nu sunt de
accord, nefiind în concordanță cu realitatea, respectiv;

- Partea scrisa:

- la pct. 2.3 printre altele se mentioneaza – Prin PUZ la intersectia strazii A (actual aleea Horezu) – precizare eronata avand in vedere ca strada A conform propunerilor din plansele intocmite se situeaza la sud de parcelele studiate iar aleea Horezu este in parte de nord a zonei studiate, fiind in proprietatea detinatorilor de teren din partea de nord a acesteia.

- la pct. 3.2 la un aliniat se stipuleaza – Prin prezentul PUZ in etapa I se propune accesul la parcelele din interirpul zonei studiate printr-o strada A toate aceste parcele fac parte din drumul existent denumit strada A (actual aleea Horezu) in PUZ avand in prezent o ampriza de 8 m.

Precizam ca aleea Horezu, asa cum am mentionat este situata la nord de zona studiata si nu are nici o legatura cu propunerea de PUZ in analiza, asa cum rezulta din din plansele de la partea desenata, invocarea acesteia este o greseala, terenul pe care este aleea Horezu fiind in proprietatea noastra. Totodata precizarea ca in prezent exista un drum cu ampriza de 8 m la urmatoarea strada A, nu stim de existent acestuia, dar daca este situat la sud de parcelele studiate nu sunt in masura sa fac observatii.

- Partea desenata:

- In planasa A 05 zona studiata nu se aliniaza la vest cu parcelele situate la nord, cu ar fi normal si cum se poate constata din celelate planse, astfel ca in plansa se propun tot felul de constructii, drumuri pe terenurile aflate in proprietatea noastra. Asa cum am mentionat si in observatiile anterioare nu suntem de acord ca prin orice PUZ, care nu ete initiat de noi in calitate de proprietari, sa fie facute propuneri pentru terenurile noastre. Astfel ca propunerile din partea desenata si cea scrisa solicitam sa cuprinda numai zona aferenta PUZ-ului in analiza.

Prin adresa cu nr. 897213/29.11.2022, d-na. Florian Maria cu domiciliul in sti comunica următoarele obiecțiuni :

Întrucât amplasamentul aleilor Cozia, Broșteni și Horezu este eronat și reprezintă un fals in documentații, vă rugam să luați măsuri de corectare al acestuia. Numele acestor alei s-a dat prin HCL nr. 348 din 7 iulie 2009, în favoarea proprietarilor din CF 150842 pe care vi-l anexăm, perioadă în care terenul indicat pentru studiu era gol fără nicio parcelare sau drum și avea proprietar în titlul de proprietate pe Marinca Viorica. Cum a apărut pe alt amplasament aleia Cozia cu aceiași proprietari și cinci case, făcute de Balas Emil, care nu are nici o legătură cu noi, a primit autorizație de construcție eliberată de Primăria mun. Cluj Napoca și dacă documentația dânsului are lucrare topo de dezmembrare pentru înființare drum, înregistrata în cadastru după anul 2012 când a decedat vechiul proprietar Marinca Viorica ?

VĂ RUGĂM să consultați actele care stau la baza HCL 348/7 iulie 2009, respectiv planul amplasamentului și proprietarii acestuia, și să lămuriti situația.

Anexăm planul dumneavoastră corectat de noi cu amplasamentul real, proprietarii, numerele topografice și suprafața celor trei alei, plan existent și în documentațiile primăriei mun. Cluj Napoca.

- la nord aleea BROȘTENI nr. topo 16722/3/2/1/1/1/1/2 Suprafață 600 mp
 - la est aleea HOREZU acum suprapusă peste o porțiune din str. CIUCEA nr. topo. 16722/3/2/1/1/1/1/9 Suprafață 240 mp
 - la sud aleea COZIA nr. topo 16722/3/2/1/1/1/1/10 Suprafață 474 mp.
- Conform CF 150842 pe care nu exista nici un semnatar din inițiatorii P.U.Z –ului propus.

În numele proprietarilor aleilor private COZIA, HOREZU și BROȘTENI

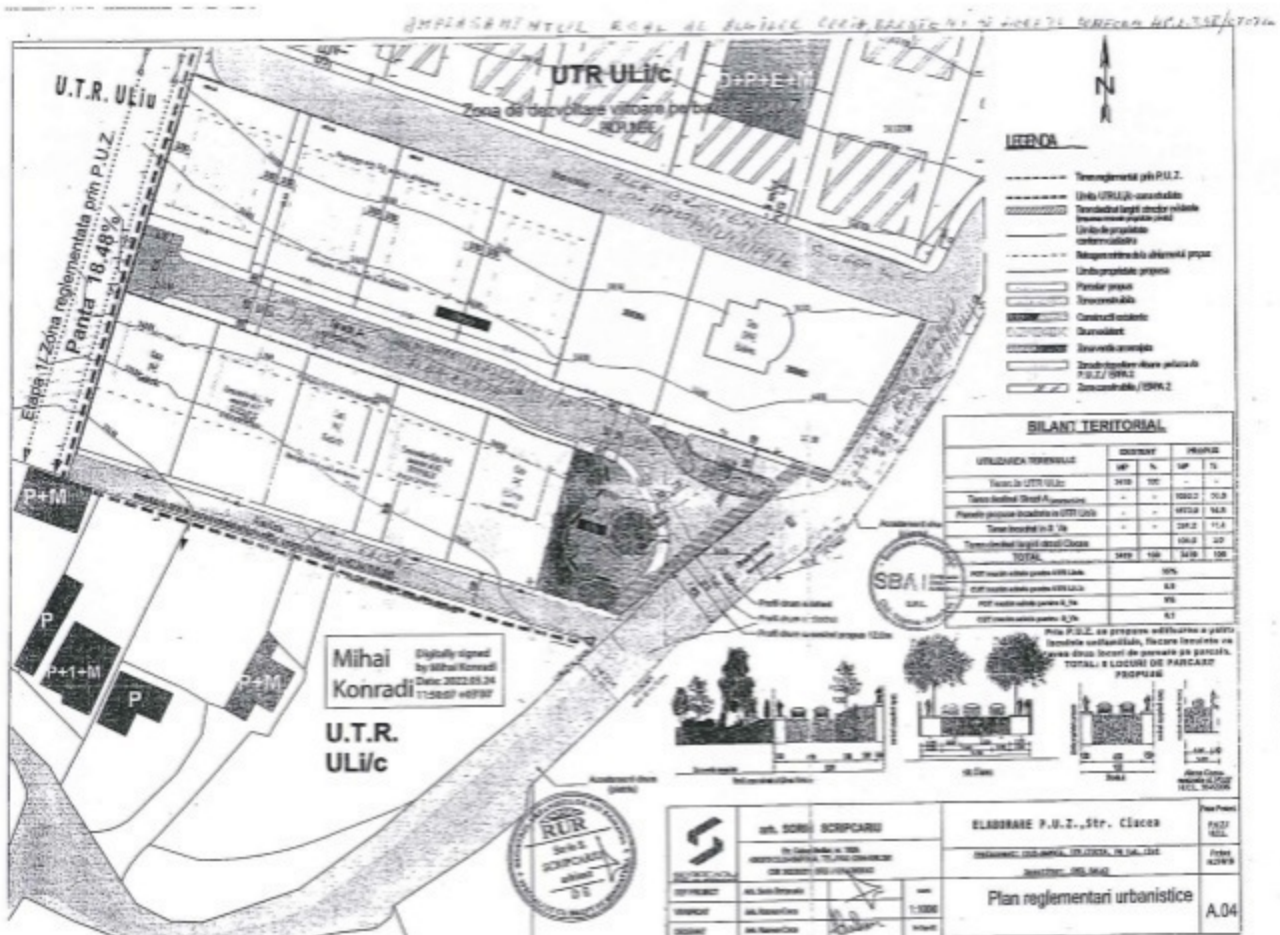
29.11.2022

MARIA FLORIAN.

ERUARE DE AMPLASAMENT AL ALEILOR COZIA, BROȘTENI ȘI HOREZU,
VA REGĂM SA VIZUALIZATI, ACEASTA ERUARE PE H.C.L. 348/07.IULIE 2009
CÂND S-A DAT NOMELE ACESTOR ALEI, NR. TOPGRAFICE, LOCALITATEA LOR ȘI
C.F. 150842 ANEXAT CU PROPRIETARIII ȘI SCURTĂTA- VA REGĂM SA CORECTATI
DOCUMENTAȚIILE - NU EXISTA NICI O LEGĂTURĂ CU SOLICITANȚII P.U.Z. CARE ATUNCI
NU EXISTAU IAR TERENUL LOR ERA COMPACT ȘI NE PARCELAT.
Cu mulțumiri,

Data: 29.11.2022

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 926814/16.12.2022, dl. Galiș Vasile cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

STR A prevăzută în propunerea de Puz nu este actuală
în Horezu, aceasta fiind de fapt strada de la Nord
de strada A.

Strada A nu a existat până în prezent și nu a fost reglementată
prin P.U.Z.-ul aprobat cu NCL 364/2005 și mica prin NCL 348/2009
de atribuirea de denumiri unor străzi.

Cu mulțumiri,
Data: 15.12.2022

Semnătura: _____

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. 195419/24.04.2017 – dl. Galiș Vasile, str. (

- nr. 195424/24.04.2017 – d-na. Florian Maria,

beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

P.U.Z.-ul în cauza s-a elaborat în etape având în vedere disponibilitatea de participare a proprietarilor terenurilor cuprinse în acesta etapă și în concordanță cu posibilitatea asigurării unei structuri urbane încheiate (coerente).

Subsemnatul Balaj Emil, împreună cu ceilalți beneficiari (investitori) ai P.U.Z.-ului, cuprinși în etapa I, am informat ceilalți proprietari de terenuri, aflate la nord de str. Horezu (etapa II). La momentul informării, aceștia nu și-au exprimat dorința de a participa. Această situație a dus la elaborarea propunerii pe etape, în acest sens s-au parcurs o parte din fazele necesare aprobării P.U.Z.-ului. Revenirea la momentul inițial ar prelungi foarte mult finalizarea acestuia.

Zona în care se afla parcelele dumneavoastră poate fi cuprinsă în etapa a II-a a prezentului P.U.Z. Menționând faptul că propunerea de reglementare a terenurilor cuprinse în etapa I nu afectează, nu îngreunează și nu condiționează în nici un fel posibilitățile de dezvoltare a zonei în continuare. Această continuare este însă posibilă în condițiile de participare în totalitate a tuturor proprietarilor.

Cu stima,

Investitor:
Balaj Emil

Data:

22.06.2017

Ca răspuns la sesizările d-lui. Merca Viorel cu domiciliul în str. cu nr. 329739/26.06.2019, proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Răzvan Coca, precizează următoarele :

Prin documentatia de fata, se propune reglementarea exclusiv a terenurilor aflate in proprietatea domnului Emil Balaj si al asociatilor sai, mai exact doar pe parcelele cu nr cad: 316839, 316811, 316826, 308384, 316840, 316837, 336224, 316812, 316833, 335941, 316827, 308385, 316805, 335948, 308684, 336623, cu suprafata totala de 3880mp. Atasat regasiti plansa 'A03. Plan Situatie Existenta'.

Documentatia de PUZ nu propune si nu implica absolut nici o obligatie pentru vecinii terenurilor aflate in posesia domnului Balaj si a asociatilor sai.

Pe zona aflata la nord de terenurile domnului Emil Balaj, in cadrul documentatiei de PUZ la solicitarea Primariei Cluj-Napoca s-a elaborat o solutie ipotetica, posibila prin care s-a dovedit ca, odata cu aprobarea documentatiei de PUZ, coerenta si posibilitatile de dezvoltare a terenurilor vecine incadrate in UTR Uli/c nu sunt ingradite, acestea urmand sa se dezvolte ulterior in cadrul unei alte documentatii de PUZ. Aceasta solutie posibila de pe terenurile vecine, nu implica nici o obligatie pentru vecinii PUZ-ului, doar demonstreaza faptul ca nu sunt ingradite drepturile si astfel se pastreaza posibilitatea conservarii coerentei dezvoltarii.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Florian Maria cu domiciliul în cu nr. 329742/26.06.2019, proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Răzvan Coca, precizează următoarele :

Terenurile cu acces din strada Ciucea, Aleea Cozia, Aleea Brosteni, Aleea Horezu, Aleea Lipova, au fost reglementate in baza P.U.Z. aprobat cu HCL 364/2005. Acest PUZ a expirat in data de 22 iunie 2016, mai exact la 18 luni de la aprobarea P.U.G. actual aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014.

Prin documentatia de fata, se propune reglementarea exclusiv a terenurilor aflate in proprietatea domnului Emil Balaj si al asociatilor sai, mai exact doar pe parcelele cu nr cad: 316839, 316811, 316826, 308384, 316840, 316837, 336224, 316812, 316833, 335941, 316827, 308385, 316805, 335948, 308684, 336623, in suprafata totala de 3880mp. Atasat regasiti plansa 'A03. Plan Situatie Existenta'.

Documentatia de PUZ nu propune si nu implica absolut nici o obligatie pentru vecinii terenurilor aflate in posesia domnului Balaj si a asociatilor sai.

Pe zona aflata la nord de terenurile domnului Emil Balaj, in cadrul documentatiei de PUZ la solicitarea Primariei Cluj-Napoca s-a elaborat o solutie ipotetica, posibila prin care s-a dovedit ca odata cu aprobarea documentatiei de PUZ coerenta si posibilitatile de dezvoltare a terenurilor vecine incadrate in UTR Uli/c nu sunt ingradite, acestea urmand sa

se dezvolte ulterior in cadrul unei alte documentatii de PUZ. Aceasta solutie posibila de pe terenurile vecine, nu implica nici o obligatie pentru vecinii PUZ-ului, doar demonstreaza ca nu sunt ingradite drepturile si posibilitatile de dezvoltare a terenurilor vecine si astfel se pastreaza posibilitatea conservarii coerentei dezvoltarii.

Ca raspuns la sesizarile vecinilor Galiş Vasile și Galiş Cristian Vasile cu domiciliul în str. cu nr. 329751/26.06.2019, proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Răzvan Coca, precizează următoarele :

Terenurile cu acces din strada Ciucea, Aleea Cozia, Aleea Brosteni, Aleea Horezu, Aleea Lipova, au fost reglementate in baza P.U.Z. aprobat cu HCL 364/2005. Acest PUZ a expirat in data de 22 iunie 2016, mai exact la 18 luni de la aprobarea P.U.G. actual aprobat cu HCL 493/ 22.12.2014.

Prin documentatia de fata, se propune reglementarea exclusiv a terenurilor aflate in proprietatea domnului Emil Balaj si a asociatilor sai, mai exact doar pe parcelele cu nr cad: 316839, 316811, 316826, 308384, 316840, 316837, 336224, 316812, 316833, 335941, 316827, 308385, 316805, 335948, 308684, 336623, in suprafata totala de 3880mp. Atasat regasiti plansa „A03. Plan Situatie Existenta”.

Documentatia de PUZ nu propune si nu implica absolut nici o obligatie pentru vecinii terenurilor aflate in posesia domnului Balaj si a asociatilor sai.

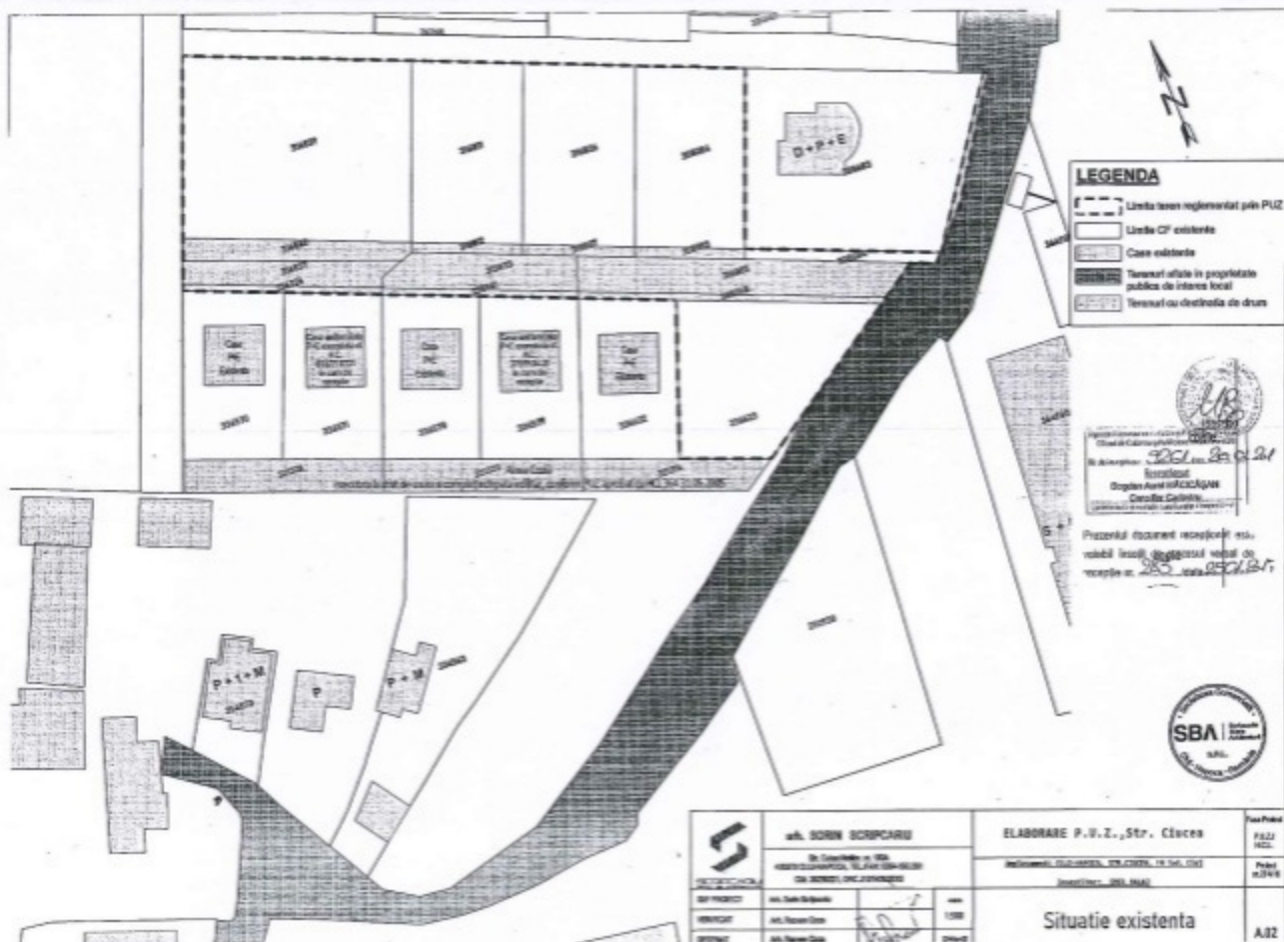
Pe zona aflata la nord de terenurile domnului Emil Balaj, in cadrul documentatiei de PUZ la solicitarea Primariei Cluj-Napoca s-a elaborat o solutie ipotetica, posibila prin care s-a dovedit ca odata cu aprobarea documentatiei de PUZ coerenta si posibilitatile de dezvoltare a terenurilor vecine incadrate in UTR Uli/c nu sunt ingradite, acestea urmand sa se dezvolte ulterior in cadrul unei alte documentatii de PUZ. Aceasta solutie posibila de pe terenurile vecine, nu implica nici o obligatie pentru vecinii PUZ-ului, doar demonstreaza ca nu sunt ingradite drepturile si posibilitatile de dezvoltare a terenurilor vecine si astfel se pastreaza posibilitatea conservarii coerentei dezvoltarii.

Data

17 05
2022

arh. Razvan Coca





Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 874547/18.11.2022 – dl. Merca Viorel, str.
- nr. 897213/29.11.2022 – d-na. Florian Maria,
- nr. 926814/16.12.2022 – dl. Galiș Vasile, str. (

proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Răzvan Coca, precizează următoarele :

Subscrisa societate SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., în calitate de proiectant al PUZ str. Ciucea, referitor la cele sesizate de vecinii menționați mai sus, dorim să facem următoarele precizări:

Prin documentația de față, se propune reglementarea **exclusiv** a terenurilor aflate în proprietatea domnului Emil Balaj și a asociațiilor săi, mai exact doar pe parcelele cu următoarele numere cadastrale: 308684, 308385, 308384, 313833, 316805, 316811, 316812, 316826, 316827, 316837, 316839, 316840, 335941, 335948, 336224, 336622, 336623, cu suprafața totală de 3.419 mp. Atașat la documentația de P.U.Z. regăsiți planșa "A03. Plan Situatia Existenta".

Documentația de P.U.Z. în varianta actuală prevede modernizarea străzii A (nou propusă) și a intersecției acesteia cu strada Ciucea.

Astfel nu se propune nici o intervenție asupra altor străzi sau alei existente, precum nici asupra altor terenuri.

Prin P.U.Z. se propune regularizarea și modernizarea străzii A la ampriza de 9 m, cu două benzi carosabile de 3 m și trotuar de 1,5 m pe fiecare sens. Viitoarea stradă A va fi formată din următoarele numere

cadastrale: nr. 316840, nr. 316812, nr. 316827, nr. 308385, nr. 308684, nr. 316837, nr. 316833, nr. 316805, nr. 336224, nr. 335941, nr. 335948.

Menționăm că identificarea anterioară pe planșă a acestei străzi noi ca "actuala Alee Horezu" a fost făcută dintr-o eroare materială care a fost corectată.

Documentația de PUZ nu propune și nu implică absolut nici o obligație pentru vecinii terenurilor aflate în posesia domnului Balaj și a asociațiilor săi.

Pe zona aflată la nord de terenurile domnului Emil Balaj, în cadrul documentației de PUZ, la solicitarea Primăriei Cluj-Napoca, s-a elaborat o soluție ipotetică, prin care s-a dovedit o posibilă urbanizare a întregului UTR Uli/c, și nu instituie nici o obligație pentru proprietarii parcelelor respective.

Reglementările cuprinse în prezentul PUZ nu îngăduiesc posibilitățile de dezvoltare a terenurilor vecine. Dezvoltarea acestora se va putea realiza prin întocmirea ulterioară a unor PUZ-uri ce nu au obligativitatea respectării soluției ipotetice.

Data: 21.12.2022

arh. Răzvan Coca



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. 209430/433/03.05.2017, 327748/433/09.07.2018, 330299/433/10.07.2018, 331640/433/27.06.2019, 883270/433/23.11.2022, 910483/433/08.12.2022 și 930948/433/19.12.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta și proiectantul, prin adresele cu nr. 298151/26.06.2017, 519486/17.05.2022 și 938866/22.12.2022 răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului și proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 303011/433/28.06.2017, 303014/433/28.06.2017, 536041/433/23.05.2022, 536055/433/23.05.2022, 536068/433/23.05.2022, 941273/433/23.12.2022, 941280/433/23.12.2022 și 941287/433/23.12.2022

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

1 ex

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan