

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - zona Colonia Sopor**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – zona Colonia Sopor, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare 519543/1/10.10.2019 conex cu nr. 378049/1/24.07.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 519627 din 10.10.2019 conex cu nr. 435531 din 27.08.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - zona Colonia Sopor, beneficiar: Boca Claudiu-Călin;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 705 din 19.07.2016, Avizul Arhitectului Șef nr. 554/29.06.2017, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1-** Se aprobă Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - zona Colonia Sopor, pe parcelele cu nr. cad. 326485 și nr. cad. 326549, beneficiar Boca Claudiu-Călin.

Documentația reglementează:

**UTR Lid\*: locuințe cu regim redus de înălțime, de densitate mică, pe teritorii fără infrastructură completă;**

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale;

-*principiul de dezvoltare a terenurilor* : pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z.

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane; max. S+P+E+R, Hcornișă= max. 8m;

-*indicii urbanistici* : P.O.T max =20% , C.U.T max=0,4 ADC/mp;

-*retragerea față de aliniament*: min 5,00m; Toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50m;

-*retragerea min. față de limitele posterioare*:H clădire dar nu mai puțin de 12,00m;

-*circulațiile, accesele*: accesul auto la zona de locuințe unifamiliale se realizează dintr-un drum local (toponimic De 6186/1) ce se desprinde din strada Soporului prevăzut prin P.U.G. la profil de III.H 12m (servitute de utilitate publică);

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară*: rețea de apă, electrica existente pe drumul de acces;

- *servituțile de utilitate publică instituite prin PUG*: P.U.Z.-ul preia cele două servituți de utilitate publică instituite prin PUG, profil III.E 16m, respectiv profil III.H 12m, așa cum sunt ele marcate în P.U.G.

**UTR – Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

-*funcțiunea predominantă*: spații verzi- plantații înalte medii și joase.

-*condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

-*indicii urbanistici* : P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01;

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită la profil tip III. E – 16 m și servitutea de utilitate publică instituită la profil tip III. H – 12 m grevează parcela studiată. Suprafețele de teren grevate de servitutea de utilitate publică au fost dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică* conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism, așa cum a fost modificat prin H.C.L. nr. 737/2017 și vor fi cedate în domeniu public conform

angajamentului dat de proprietar.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

**Art. 2-** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

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

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan Ștefan Tarcea**



Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

Ca urmare a cererii adresate de **Boca Claudiu** cu domiciliul în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, b-dul Independenței nr. 58 ap. 49, înregistrată la nr. 285763 din 28.06.2016 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 19.07.2016, se emite prezentul

### Aviz de Oportunitate

Nr. 705 din 19.07.2016

pentru elaborarea

### P.U.Z de urbanizare și construire – Str. Colonia Sopor

generat de imobilele cu nr. cad. 292381 și nr. cad. 292382, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat

- la sud – Str. Colonia Sopor
- la est – servitutea de utilitate publică din PUG
- la nord – UTR- Ve
- la vest – limita UTR - Lid

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

*existent:* U.T.R ULid - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate  
U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

*propus:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare aferente ULid.

U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *servituti de utilitate publică instituite prin PUG :* la Str. Colonia Sopor și servitutea de utilitate publică, instituită prin PUG (profil tip III. E – 16m)

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona de locuințe: P.O.T max.=20%, C.U.T max=0,6 ADC/mp

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

- dotări de interes public pentru comerț, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto se va realiza din strada Colonia Sopor
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- *circulația propusă/reglementată prin documentația P.U.Z va fi realizată 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 stradale conform Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și a normelor tehnice specifice

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

- conform Certificatul de Urbanism nr. 1310 din 23.03.2016.

#### 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. 1310 din 23.03.2016 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-Şef,  
Ligia SUBȚIRICĂ

Director Executiv,  
Corina GIJBAN

Achitat taxa de 12 Lei, conform Chitanței nr. 11180186 din 19.08.2016

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.08.2016.

red.3ex. A.B



Ca urmare a cererii adresate de **Boca Claudiu Călin** cu domiciliul în județul Bistrița Năsăud Municipiul Bistrița, bvd. Independenței nr. 58 ap. 49, înregistrată sub nr. 483243/2016 și completările depuse sub nr.7550/2017 și nr. 226685/2017, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

Nr. 574 **AVIZ** din 29.06.2017

pentru elaborarea **PUZ de urbanizare, zona Colonia Sopor**

generat de imobilul cu nr.cad.292381 și nr. Cad.292382

Inițiator: **Boca Claudiu Călin**

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla C. Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : teren în suprafață de 5981 mp, delimitat de servituțile de utilitate publică instituită prin PUG în partea sudică și vestică, UTR Lid în partea estică și curs de apă (pârâu) în partea nordică.

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

- *UTR Ulid* Zonă de urbanizare; Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

-*funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane; H cornișă= max. 8m, H coamă= max. 12m

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 20%, C.U.T max= 0,4 ADC/mp;

-*retragere față de aliniament* : alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 4 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte;

-*retragere față de limitele laterale* : min.4,50m;

-*retragere față de limitele posterioare* :H clădire dar nu mai puțin de 12,00m;

- *UTR – Ve* - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*funcțiune predominantă*: spații verzi- plantații înalte medii și joase.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor* nu e cazul;

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01;

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

-*UTR Lid\**: locuințe cu regim redus de înălțime, de densitate mică, pe teritorii fără infrastructură completă;

-*funcțiune predominantă*: locuințe unifamiliale;

-*principiu de dezvoltare a terenurilor* : pe structuri parcelare și regulament local P.U.Z.

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane; max. S+P+E+R, H cornișă= max. 8m;

-*indici urbanistici* : P.O.T max =20% , C.U.T max=0,4 ADC/mp

-*retragere față de aliniament* : min 5,00m; Toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m;

-*retragere min. față de limitele laterale* :Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50m;

-*retragere min. față de limitele posterioare* :H clădire dar nu mai puțin de 12,00m;

- circulații, accese*: accesul auto la zona de locuințe unifamiliale se realizează dintr-un drum local (toponimic De 6186/1) ce se desprinde din strada Soporului prevăzut prin PUG la profil de III.H 12m (servitute de utilitate publică) ;
- staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară*: rețea de apă, electrica existente pe drumul de acces;
- *servituți de utilitate publică instituite prin PUG*: PUZ-ul preia cele două servituți de utilitate publică instituite prin PUG, profil III.E 16m, respectiv profil III.H 12m, așa cum sunt ele marcate în PUG. Suprafața de teren grevată de servituțile de utilitate publică se va transfera în proprietate publică;
- *UTR – Ve* - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- funcțiune predominantă*: spații verzi- plantații înalte medii și joase.
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor* nu e cazul;
- indici urbanistici* : P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2017 și a ședinței comisiei operative de urbanism din data de 08.06.2017 s-a emis avizul favorabil pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarea condiție:

- *reglementarea juridică a accesului din circulație publică*;

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.

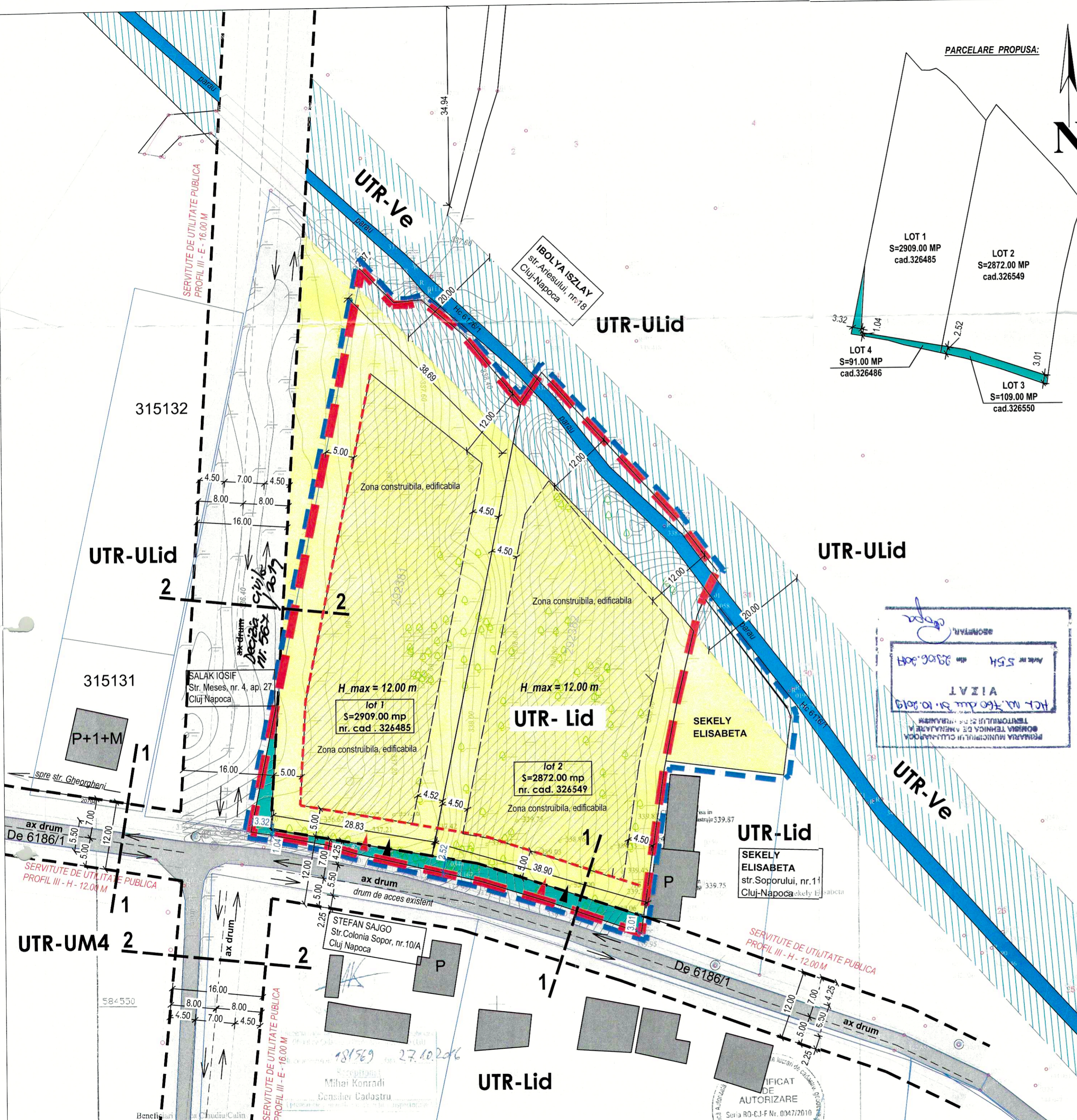
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect Șef,  
Arh. Danșel Pop

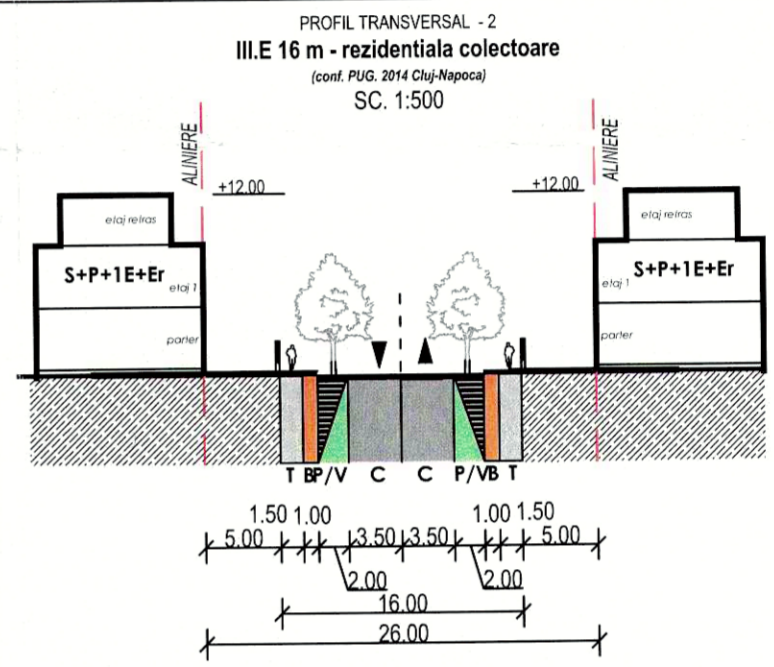
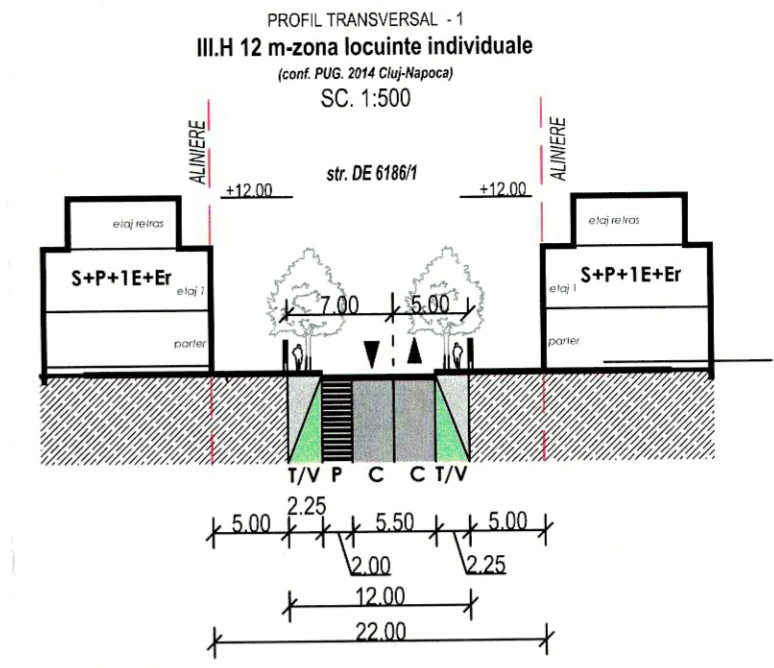
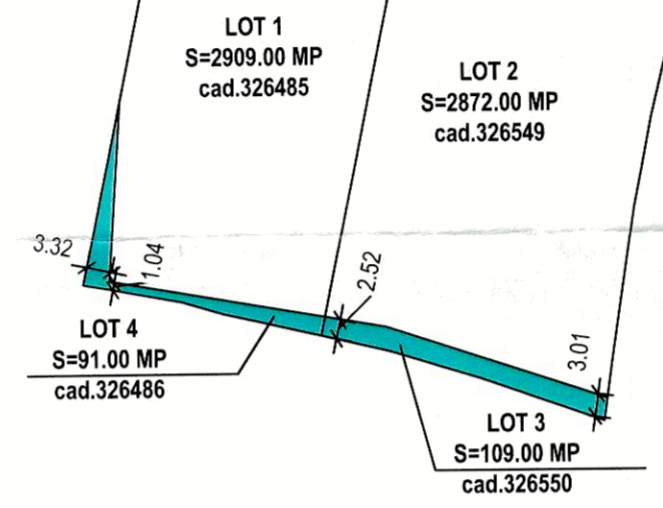
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1805907 din 11.06.2017  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....  
red.3ex. arh. Andreea Mureșan

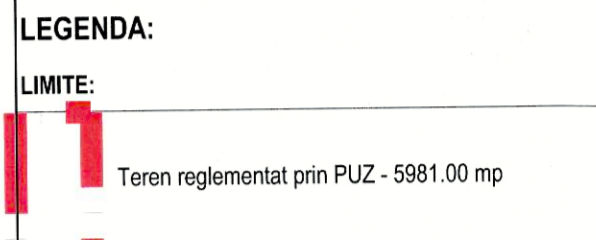


PARCELARE PROPUSA:



PUZ - pentru  
CONSTRUIRE 2 LOCUINTE UNIFAMILIALE

REGLEMENTARI  
URBANISTICE  
SC. 1:500



UTILIZARE FUNCTIONALA

- UTR - ULid - Zona de urbanizare Locuinte cu regim redus de înaltime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă
- UTR - Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- UTR - Lid Locuinte cu regim redus de înaltime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă
- fond construit existent : locuinte unifamiliale ( gospodarii cu case de locuit si anexe)
- Zona constructibila, edificabila

SITUATIA EXISTENTA: S teren reglementat = 5981.00 mp  
- nr. cad. 292382 - S = 2981.00 mp  
- nr. cad. 292381 - S = 3000.00 mp

PARCELARE PROPUSA:  
LOT 1 - 2909.00 MP - cad.326485 LOT 4 - 91.00 MP - cad.326486  
LOT 2 - 2872.00 MP - cad.326549 LOT 3 - 109.00 MP - cad.326550

INDICI URBANISTICI PROPUȘI pe parcele

**UTR - Lid**  
POT\_max = 20.00 %  
CUT\_max = 0.4  
REGIM DE INALTIME MAXIM : -S+P+1E+Er  
H\_max = 12.00 m

**UTR - Ve**  
POT\_max = 1.00 %  
CUT\_max = 0.01

REGLEMENTARI:

**UTR - Lid**

- Utilizari admise: locuinte individuale ( unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativa pe parcela
- S\_min. parcela - 1000 mp
- Front min. la strada - 18.00 m
- Regim de inaltime: S+P+1E+Er
- H\_max = 12.00 m

CAI DE CIRCULATIE

- Servituti de utilitate publica prevazute in PUG Cluj-Napoca
  - Profil III- H- 12.00 m
  - Profil III- E- 16.00 m
- Teren proprietate privata, rezervat pentru realizarea serviciilor de utilitate publica : S=200.00 mp  
LOT 4 - 91.00 MP - cad.326486  
LOT 3 - 109.00 MP - cad.326550
- Cai de circulatie / parcelar existent

verificator :      nume :      semnatura :      cerinta :

referat nr. / data :

**CSC** sc CSC Construction srl  
str. Universitatii 3/27, Cluj Napoca  
J12/3085/2007; 22086941

ZONIFICARE FUNCTIONALA	PROPOS	
	S (MP)	%
UTR - Lid	5047.00	84.38
UTR - Ve	734.00	12.27
CIRCULATII - Teren rezervat pentru realizarea serviciilor de utilitate publica	200.00	3.35
<b>TOTAL</b>	<b>5981.00</b>	<b>100.00</b>

proiectat	NUME	SEMN	scara :
arh.urb. VASS CS			1:500
desenat	arh.urb. VASS CS		data :
sef proiect	arh.urb. VASS CS		IUN. 2016
beneficiar	BOCA CLAUDIU - CALIN		nr. proiect :
			130/2016
titlu proiect :	PUZ - pentru CONSTRUIRE 2 LOCUINTE UNIFAMILIALE COLONIA SOPOR, F.N. MUN. CLUJ-NAPOCA		faza :
			P.U.Z.
plansa :	REGLEMENTARI URBANISTICE		nr. plansa :
			A.04

**P.U.Z. de urbanizare**  
**Zona Colonia Sopor**  
**Nr. 365909/16.07.2019**  
**(nr. cerere H.C.L.)**

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : BOCA CLAUDIU CĂLIN
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 483243/16.11.2016, 226685/12.05.2017

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 – de urbanizare – Zona Colonia Sopor

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

- **Certificat de urbanism nr. 3942/10.08.2017**
- **Certificat de urbanism nr. 3943/10.08.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 705/19.07.2016**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 554/29.06.2017**

**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. 483243/16.11.2016, 226685/12.05.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2016

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-à-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.

M

- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 14.03.2017

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 18-20.11.2016

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.03.2017, ora 12.

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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 14.03.2017, ora 12.

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 :

- Szekely Elisabeta – Colonia Sopor nr. 11
- Iszlay Ibolya – str. Arieșului nr. 18
- Salak Iosif – alea Meseș nr. 4, ap. 27
- Sajgo Ștefan – Colonia Sopor nr. 10A
- Zsigmond Emese și Patrubany Miklos Istvan – Calea Moșilor nr. 16, ap. 1
- Iacob Adrian Florin – str. Ciocârliei nr. 16A, ap. 19

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 14.03.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Salak Iosif, cu domiciliul în alea Meseș nr. 4, ap. 27, care menționează aceleași aspecte ca în sesizările transmise Primăriei :
  - servitutea de utilitate publică afectează întreaga parcelă
  - trebuie urbanizat tot UTR-ULid
  - să fie luată în considerare și parcela grevată de servitute publică
  - varianta exproprierii este nerealistă
  - terenul nu este utilizabil

Prin adresa cu 419882/12.11.2015, d-na. Szekely Elisabeta cu domiciliul în Colonia Sopor nr. 11, comunică următoarele observații :

cerem: dacă în perioada construcției imobilului 12  
locuitorii verificarea inițiată de Boca Claudia Călin



Casa 'cace' anexele 'existente se avariază / fixarea  
Dom Boca să își asume răspundere; că le  
va repara.

Cu mulțumiri,

Data: 12. 11. 2015

Semnătura: Seikely Elisabeta

Prin adresa cu nr. 45543/01.02.2017, dl. Salak Iosif cu domiciliul în aleea Meseș nr. 4, ap. 27, comunică următoarele obiecțiuni :

- zona studiata in PUZ - Construire 2 locuinte unifamiliale Colonia Sopor f.n., initiata de catre Boca Claudiu Calin **intersecteaza proprietatea mea**, terenul cu nr CF 296941, prin urmare solicit reanalizarea planului zonal pentru a efectua acest PUZ pe o suprafata mai mare astfel solutionand inclusiv parcela mea mentionata.
- in Certificatul de Urbanism nr. 5889/28.12.2015 se precizeaza procedura pentru reglementarea corecta a acestei zone din care face parte si proprietatea mea. In Certificatul de Urbanism mentionat se precizeaza solutia de urbanizare a acestor terenuri invecinate, inclusiv terenul meu, citez „unificarea virtuala cu celelate terenuri din UTR-ul din care face parte, remodelarea parcelarului prin cedarea de catre toti pentru utilitatea publica in cota parte”.

Consider ca cazul in care suprafata terenului meu nu va fi studiat in PUZ-ul care se pregateste urbanizarea terenului devine imposibila.

Iar faptul ca zona studiata intra pe terenul meu necesita acceptul meu pentru aprobarea acestui PUZ.

Avand in vedere ca doua dintre cele trei caracteristici ale proprietatii: valoarea si folosinta sunt afectate de prevederile PUG-lui prin care terenul in 80-90% este grevat, solutionarea tereneului consta ori prin includerea in PUZ-ul la care se face referire – conform procedurii descrise in Certificatul de Urbanism 5889/28.12.2015 – ori prin exproprierea din partea Primariei in timpul prezent, adica nu cu ocazia construirii drumului care poate fi si peste 10 sau mai multi ani.

Salak Iosif



13

Prin adresa cu nr. 265919/07.06.2017, dl. Salak Iosif cu domiciliul în aleea Meseș nr. 4, ap. 27, prin avocat Mihnea Remus Iuoraș, comunică următoarele obiecțiuni :

## NOTIFICARE

Prin care va solicit în mod respectuos sa dispuneti **respingerea proiectului de PLAN URBANISTIC ZONAL – Construire 2 locuințe unifamiliale –Colonia Sopor f.n., initiata de catre Boca Claudiu Calin** intru-cât aprobarea acestui proiect ar încalca prevederile legale în ceea ce privește legislația în materia urbanismului și amenajării teritoriului dar și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014, cel puțin din următoarele motive:

In fapt: La data de 28.12.2015, Primaria mun. Cluj Napoca a emis, la cererea subsemnatului, certificatul de urbanism nr. 5889/28.12.2015, unde, la capitolul 2 "Regimul Economic", subcapitolul "Conditionari Primare" se precizează faptul că terenul se află în UTR= Ulid-partial, iar parcela este grevată de servituti de utilitate publică – profil tip III E-16m, Drumul Soporului . Solutia economica admisa cu conditionari este prezentata ca fiind *obținerea avizului de oportunitate în vederea elaborării unui P.U.Z. cu acordul tuturor detinatorilor de terenuri din UTR-ul în cauza în vederea reparcelării terenurilor cu diminuarea proportionala a proprietatilor initiale.*

Regulamentul UTR-ului "ULid" aflat pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) prevede că se poate de clar pe de o parte, faptul că , "teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritoriala de Referinta", iar pe de alta parte, în cazul zonelor unde există servituti de utilitate publică reparcarea parcelelor este solutia economica de aplicat pe teritoriul respectiv.

Mai mult decât atât, terenul subsemnatului, înscris în CF nr. 296941 cu nr. cadastral 296941, în suprafața de 2.000 mp nu se află în întregime ocupat de de serviutea publică "Drumul Soporului", existând două porțiuni, în suprafața totală de aproximativ 400 mp, care se află în lateral dreapta (orientare nord-est) și respectiv lateral stanga (orientare sud vest) față de utilitatea publică în cauza (putându-se observa din planșa pe care o atasăm prezentei notificări faptul că parcelele vecine –nr cadastrale 315131 și 315132 din limita vestică a parcelei subsemnatului au laturile în înclinatie oblic-dreapta, parcela subsemnatului urmând aceeași înclinatie a laturilor, în timp ce serviutea publică Drumul Soporului are o orientare la unghi de 90 de grade.

Cu alte cuvinte, petentul Boca Claudiu Cosmin prezintă situația inexact și chiar dacă, prin absurd am putea accepta ideea că PUZ-ul să nu studieze tot UTR-ul în

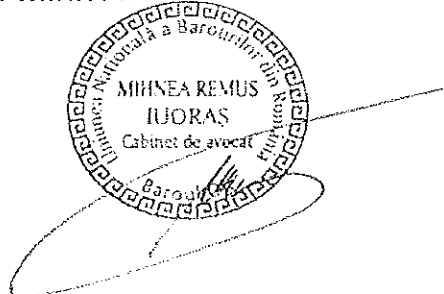
14

cauza (fapt ce este ilegal conform regulamentului de urbanism citat mai sus) si sa se opreasca cu studierea prin PUZ la Servitutea Publica "Drumul Soporului" ce ar urma candva, in viitor, sa se construiasca, in partea vestica, tot ar trebui sa obtina si acordul subsemnatului, iar portiunea de teren orientare nord est din lateralul "Drumului Soporului" a subsemnatului tot ar trebui inclusa in teritoriul studiat prin proiectul de PUZ, in partea vestica a sa, fapt ce nu s-a intamplat.

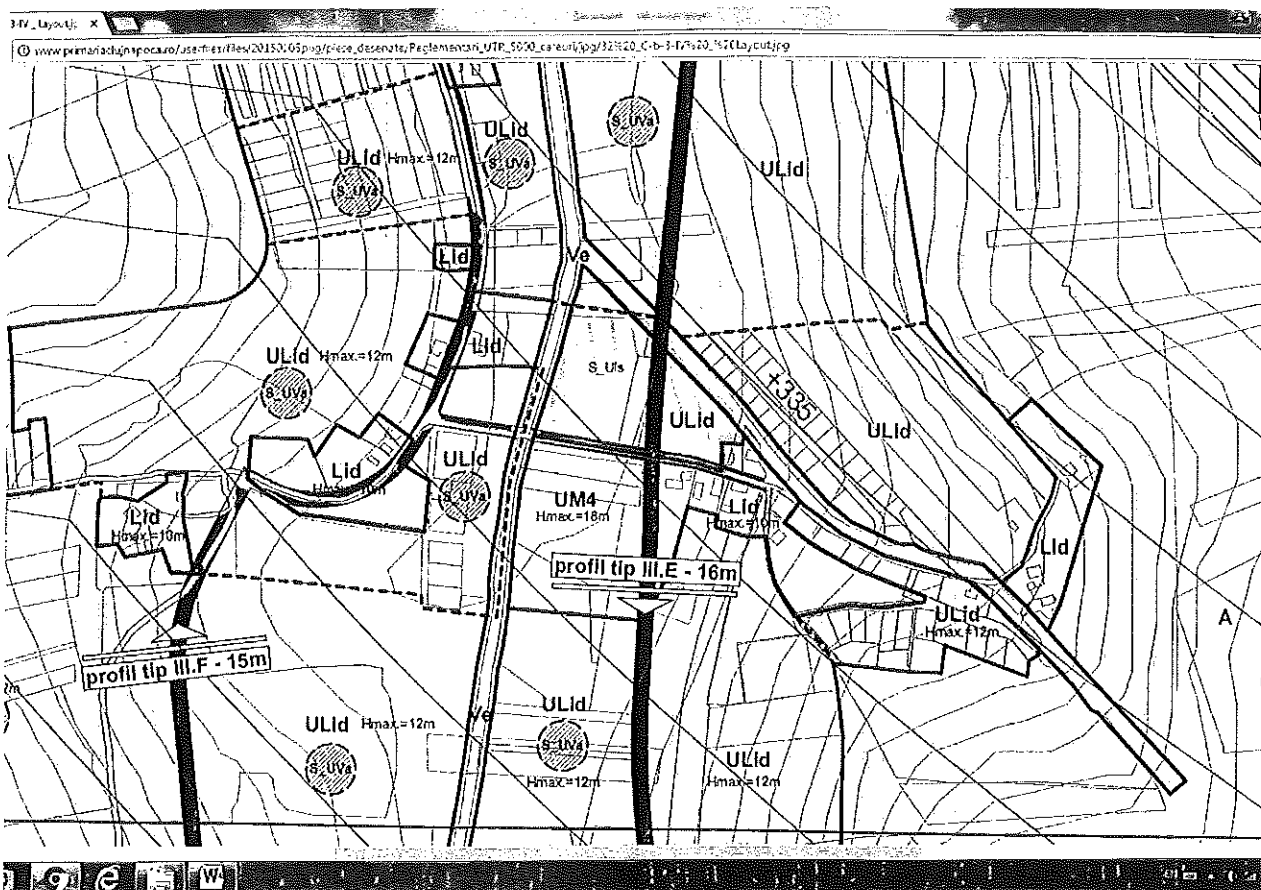
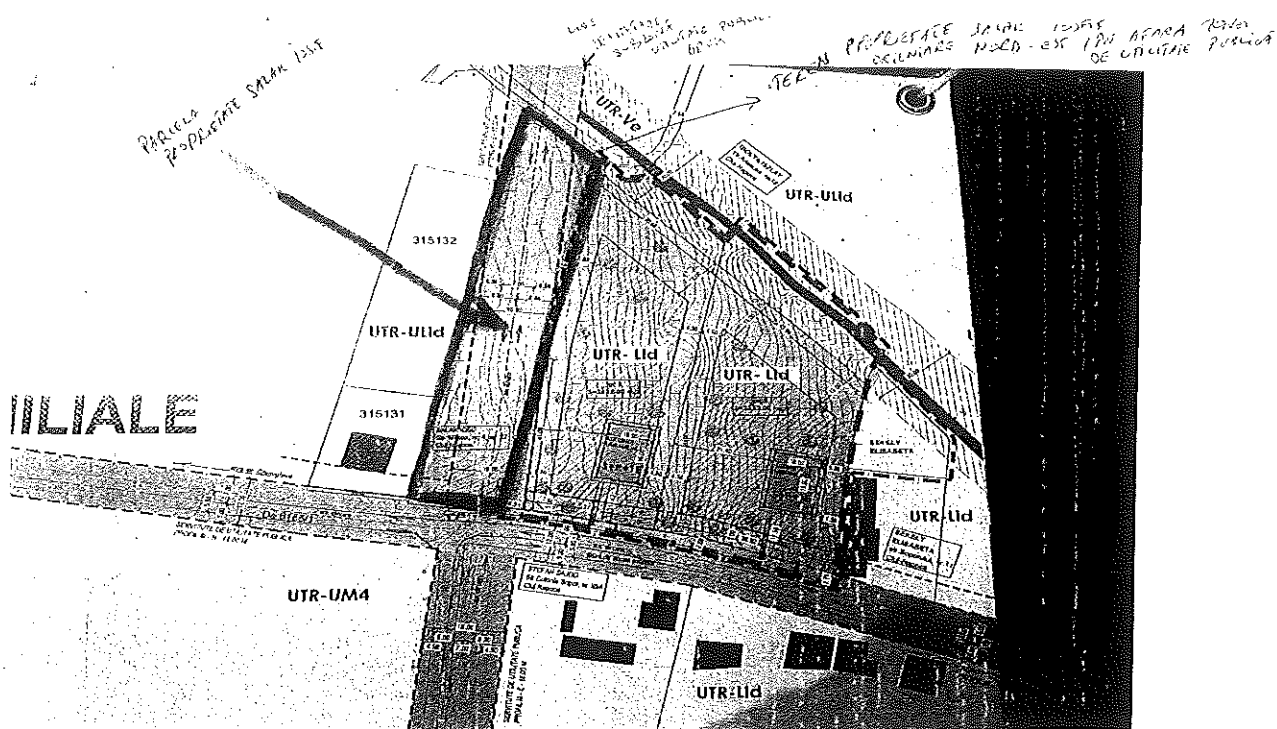
De altfel, ne este foarte greu sa intelegem cum a putut Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism sa puna pe ordinea de zi si sa avizeze (la pozitia 19 din sesiinta din data de 14.03.2017 proiectul PUZ-ului petentului Boca Claudiu Calin, in conditiile in care, in mod evident, documentatia depusa nu respecta Certificatul de Urbanism nr. 1310 din 23.03.2016, unde se prevede de asemenea ca zona minima studziata este "Unitatea Teritoriala de Referinta", ori in acest caz nu putem vorbi de respectarea acestei cerinte, petentul Boca Claudiu Calin "desenand" practic o noua UTR, nedelimitata nici macar de "obstacole naturale si/sau functionale" si total diferita de UTR-ul aprobat prin harta oficiala a PUG-ului si care cuprinde mult mai multe proprietati chiar decat cele studiate prin proiectul de PUZ la care facem referire.

Cluj Napoca  
05.06.2017

SALAK Iosif-CSABA  
prin av. Mihnea Remus IUORAS



15



**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;

16

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Salak Iosif cu domiciliul în aleea Meseș nr. 4, ap. 27, cu nr. 45543/01.02.2017, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

Ref. la aliniatul nr. 1:

Zona de studiu pentru PUZ a fost stabilită prin avizul de oportunitate cu nr. 705 din 19.07.2016. (parcele cu nr. cad. 292382 - S = 2981.00 mp și nr. cad. 292381 - S = 3000.00 mp ). Limitele de studiu a PUZ-ului sunt clar delimitate de: limita UTR-ului în partea nordică, sudică și estică și de Servitutea de Utilitate Publică prevăzută în PUG Cluj-Napoca în partea vestică.

În planșa de "Reglementări Urbanistice" sunt figurate clar limitele de studiu și vecinătățile. Poziția drumului public ( Servitutea de Utilitate Publică) a fost stabilită prin PUG și preluată ca atare în documentația de PUZ.

**Zona studiată în PUZ nu intersectează proprietatea învecinată, aceasta fiind traversată doar de Servitutea propusă în PUG Cluj-Napoca.**

Ref. la aliniatul nr. 2:

Avizul de oportunitate a fost emis pe baza Certificatului de Urbanism cu nr. 1310 din 23.03.2016. UTR-ul studiat în PUZ are ca limită Servitutea de Utilitate Publică. Proprietatea învecinată nu face parte din UTR-ul studiat.

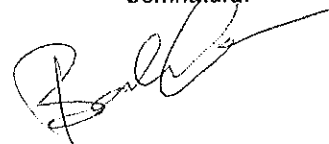
Ref. la aliniatul nr. 3:

Zona studiată și reglementată în PUZ **nu intra pe terenul învecinat** și nu este necesar un acord al proprietarului acestuia pentru avizarea PUZ-ului. Terenul din vecinătate (al reclamantului) este grevat doar de Servitutea de Utilitate Publică prevăzută în PUG Cluj-Napoca și se află la limită a două UTR-uri. Reclamantul are posibilitatea inițierii unui nou PUZ în cadrul UTR-ului învecinat cu care are limite similare cu prezentul UTR aflat deja în studiu avansat și pentru care s-a primit avizul de oportunitate cu nr. 705 din 19.07.2016. Avizul de oportunitate obținut nu prevede includerea în studiu a parcelei reclamantului.

Valorificarea terenului grevat de servitute se poate realiza prin exproprierea suprafeței aferente de către Primăria municipiului Cluj-Napoca.

Data: 07.03.2017

Semnatura:



Ca răspuns la sesizarea d-lui. Salak Iosif cu domiciliul în aleea Meseș nr. 4, ap. 27, prin avocat Mihnea Remus Iuoraș, cu nr. 265919/07.06.2017, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

Avizul de oportunitate a fost emis pe baza Certificatului de Urbanism cu nr. 1310 din 23.03.2016. Certificatul de urbanism la care se face referire în notificare este expirat și nu a fost folosit pentru obținerea Avizului de Oportunitate.

UTR-ul studiat în PUZ are ca limită Servitutea de Utilitate Publică prevăzută în PUG Cluj-Napoca.



Terenurile care se reglementeaza prin PUZ, sunt parcele cu nr. cad. 292392 si 292381, prevazute si in Avizul de Oportunitate.

Terenul d-lui Salak Iosif nu se reglementeaza prin PUZ, si ca atare nu este nevoie de acordul dansului pentru operatiunile propuse..

Plansele aferente documentatie PUZ , depuse la Primaria Cluj-Napoca, prezinta situatia exacta a Servitutii de Utilitate Publica asa cum a fost preluata din PUG. Pe acestea se observa ca proprietatea d-lui Salak Iosif, este grevata in proportie de 90 % de Servitutea de Utilitate Publica prevazuta in PUG Cluj\_Napoca.

Decizia Primariei cu privire la terenul care se reglementeaza, este corecta, servitutea de utilitate publica fiind la limita zonei reglementate prin PUZ, in partea vestica ,pe 70% din lungimea terenului.

Servitutea este o limita de delimitare a teritoriului reglementat.

Valorificarea terenului grevat de servitute se poate realiza prin exproprierea suprafetei aferente de catre Primaria municipiului Cluj-Napoca.

Data: 29.06.2017

Semnatura:



2. probleme, observatii 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. 425648/433/16.11.2015, 47804/433/02.02.2017, 270750/433/09.06.2017, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresele cu nr. 116021/07.03.2017 și 305870/29.06.2017, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinului de parcelă prin adresele cu nr. : 117146/433/08.03.2017 și 307247/433/30.06.2017.

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.

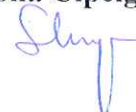
Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan



18