

l-13 p.

49/19.12.2018.

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal parcelare și construire locuințe familiale - str. Eta Boieriu

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe familiale - str. Eta Boieriu - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 584064 din 6.12.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe familiale - str. Eta Boieriu, beneficiar: Pintea Sorin Vasile;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 166 din 28.02.2018 și Avizul Arhitectului șef nr. 1060 din 21.11.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiunilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRÂSTE:

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe familiale - str. Eta Boieriu, beneficiar: Pintea Sorin Vasile în scopul parcelării și stabilirii reglementărilor urbanistice, după cum urmează:

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

-*funcțională predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol – parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei din spate stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.;

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

-*retragere min. față de aliniament*: 3 m;

-*retragere min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor situa alipit limitelor laterale ale clădirii cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

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

-*circulații, accese*: din strada Eta Boieriu. Pe o parcelă se pot prevedea două accese auto dacă construcția este prevăzută cu două unități locative. Accesul cărosabil va avea lățimea minimă de 2,5m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară* completă pe strada Eta Boieriu.

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

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă 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 II.C.L. nr. 737/2017.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Eta Boieriu la profil rezidențial de 12m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Împrejmuirea la strada Eta Boieriu se va realiza cu respectarea profilului rezidențial, respectiv 6m din ax drum existent.

Alcea de deservire locală propusă prin studiu, ce se desprinde din strada Eta Boieriu, va fi dezmembrată cu titlul de drum și va fi realizată la strat de uzură anterior autorizării construcțiilor propuse pe parcele.

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 încredințază Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

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

## REFERAT

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe familiale - str. Eta Boieriu

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Planul Urbanistic Zonal pentru parcelare și construire locuințe familiale – str. Eta Boieriu, întocmit în scopul stabilirii reglementării urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. SAA Selart Proiect S.R.L., la comanda proprietarului Pintea Sorin Vasile. Conform P.U.G, terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în U.T.R Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispusă pe un parcelar de tip urban, zonă caracterizată de funcționalitate rezidențială de densitate mică, de parcerul omogen și regulat și de regimul de construire deschis.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune parcelarea unui teren în suprafață de aprox. 2568mp, în scopul construirii de locuințe familiale. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 166 din 28.02.2017 în vederea inițierii elaborării PUZ, iar ulterior, în baza fundamentării Comisiei Tehnice de Amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1060 din 21.11.2018 pentru documentația PUZ.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru: utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu prevederile PUG, reglementarea caracterului terenului studiat, trasarea și profilarea drumului propus, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea tehnico-edilitare.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări și indicii urbanistici după cum urmează:

**U.T.R – Liu \* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban -funcțiunea predominantă:** Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative.

-regim de construire: izolat

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supratereanc (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa suprincadră sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.;

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

-retragere min. față de aliniament: 3 m;

-retragere min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale clădirii cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

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

-circulații, accese: din strada Eta Boieriu. Pe o parceală se pot prevedea două accese auto dacă construcția este prevăzută cu două unități locative. Accesul carosabil va avea lățimea minimă de 2,5m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Eta Boieriu.

**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 configurație a clădirilor nu c cazul;

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

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestia. Aceea de deservire locală propusă prin studiu, ce se desprinde din strada Eta Boieriu, va fi dezmembrată cu titlul de drum și va fi realizată la strat de uzură anterior autorizării construcțiilor propuse pe parcele.

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită la profil tip III. E – 16 m, în prelungirea străzii Mihai Românu, grevează parcela studiată. Suprafața de teren grevată de servitută de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă 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.

Suprafața de teren necesară largirii străzii Eta Boieriu la profil rezidențial de 12m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Împrejmuirea la strada Eta Boieriu se va realiza cu respectarea profilului rezidențial, respectiv 6m din ax drum existent.

#### *Expunere de motive*

Din punct de vedere al evoluției istorice a zonei, terenul studiat prin prezentul P.U.Z a fost încadrat conform PUG-1999 în zona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P12 niveluri situate în afara ariilor proiecție iar conform PUG-2014 în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferie.

Terenul pe care s-a propus dezvoltarea ansamblului de locuințe familiale cu regim redus de înălțime este situat pe latura nordică a străzii Eta Boieriu delimitat de UTR. Ve și parcele cu fond construit. Accesul la zona de dezvoltare propusă se realizează din strada Eta Boieriu, stradă cu sens dublu dezvoltată în zonele de extindere ale municipiului.

Ansamblul de locuințe familiale cu regim de înălțime P+E+M(R) este descris de o alcătuită de interese local propusă cu ampriză de 7m cu loc de întoarcere care asigură accesul și la zona verde adiacentă părăului. Această zonă va avea amenajat un loc de joacă pentru copii. Cele patru parcele propuse au suprafețe de aproximativ 400mp fiind în conformitate cu prevederile regulamentului aferent UTR-Liu, care prevăd o suprafață minimă de 300mp pentru realizarea de locuințe familiale.

Tinând cont de natura investițiilor propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru parcelarea terenului și construire, în vederea amenajarea zonei susținem aprobarca P.U.Z.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Sef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3cx.,  
Consilier Arh. Adriana Șamșudean

VIZAT  
DIRECTIA JURIDICĂ

Data 10. DEC. 2018

Scrisoare:

4

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de arh. Anca Șelariu pentru Pintea Sorin Vasile cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 538113/2013 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 1060... din 20.01.2016

**pentru: P.U.Z. parceclare și construire locuințe familiale - str. Eta Boeriu**

generat de imobilul cu nr. cad. 303172

Initiator: Pintea Sorin Vasile

Proiectant: S.C. SAA SEI ART PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Anca Andreea Șelariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 2568 mp situat pe frontul nordic al străzii Eta Boeriu, delimitat de U.T.R. Ve în partea nordică și de parcele cu fond construit în partea vestică și estică.

**Prevederi P.U.G- R.L.U aprobată anterior:**

- **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban

- **funcțiune predominantă**: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, însiruit.

- **regim de construire**: izolat, cuplat, însiruit.

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

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

- **retragere min. față de aliniament** : În situațiile în care există aliniieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu aliniieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garaže se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

- **retragere min. față de limitele laterale și posterioare** : pentru toate situațiile:a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. 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 limitele posterioare ale parcelei. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fața adiacentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (fillorii / pavilioane, depozite pentru uleiuri de grădină etc), căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- **circulații, acces**: accesul auto se realizează din strada nou creată.

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

- **echipare tehnico-edilitară** prezentă la str. Eta Boeriu și se va extinde pe aleea propusă.

**UTR Ve** Zonă 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**

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

- **funcțiunea predominantă**: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative.

- **regim de construire**: izolat

5

- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (parter – etaj + mansardă / niv. retras sau demisol + parter + mansardă / n.v.vel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul său adăugat dinspre stradă / spațiul public; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.;
- indicii urbanistici: P.O.T max= 15%, C.U.T maxim= 0,9
- retragerea min. față de altiniare: 3 m;
- retragerea min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage la o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor bucura eliptici limitelor laterale ale clădirii cu condiția ca înălțimea calcarului rezultat să nu depășească 2,8m;
- retragere min. față de limitele posterioare: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.;
- circulații, accese: din strada Eta Boeriu pe o aleă de deservire locală. Pe o parcelă se pot prevedea două accese auto caca construcție cu prelevătură cu două unități locative. Accesul carosabil va avea lățimea minimă de 2,5m;
- stacionarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Eta Boeriu și se va extinde pe aleea propusă,
- UTR – Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**
- funcționare predominantă: spații verzi- plantații lualte medii și joase.
- condiții de amenajare, utilizare și configurație a clădirilor nu e cazul;
- indicii urbanistici : P.O.T max= 1%, C.U.T max= 0,01;

Documentația pentru P.U.Z parcelare și construire locuințe familiale - str. Eta Boeriu (depusă sub nr. 333153/2018) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2018 și pentru care s-a emis avizul favorabil cu nr. 727 din 6.08.2018.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Aleea propusă prin PUZ cu profil de 7 m va fi realizată la strat de uzură pana la receptia construcțiilor propuse pe parcele.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre schimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea inscrișurilor 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 totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3606 din 24.07.2017.

**Prezentul aviz înlocuiește avizul arhitectului șef nr. 728 din 6.08.2018, care conține eroare materială cu privire la circulații și accese.**

Arhitect Șef  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Şef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Murcsan

Red.3 ex.  
Cons. arh. Adriana Șamșudean

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

6

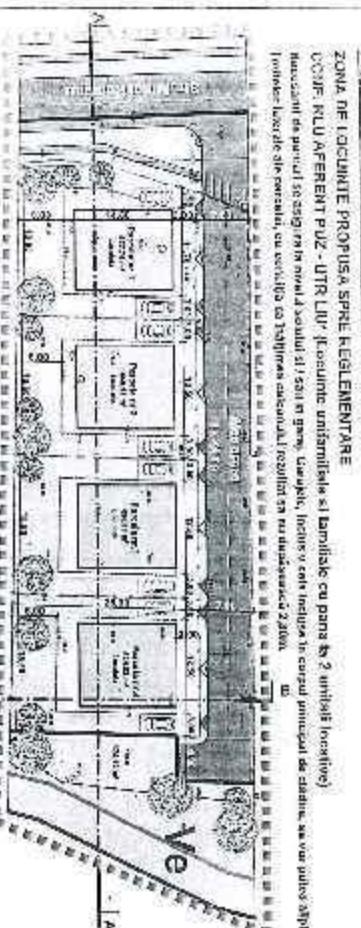
**PROPOZIȚIE DE MOBILARE SCARA 1:500**

ZONA DE LOCUINTE PROPOZITIE REGLEMENTARE  
ULTR - LIU

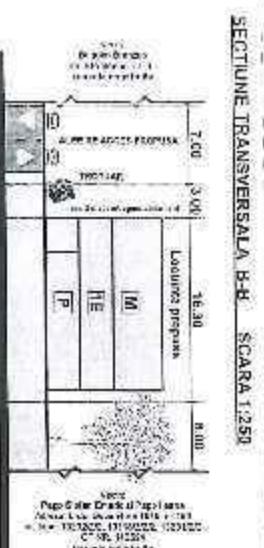
LOCURI DE PARCARE DIN TERENUL UIC: 100% (locuri de parcare în interior și în exterior)

Locuri de parcare din terenul UIC: 100% (locuri de parcare în interior și în exterior)

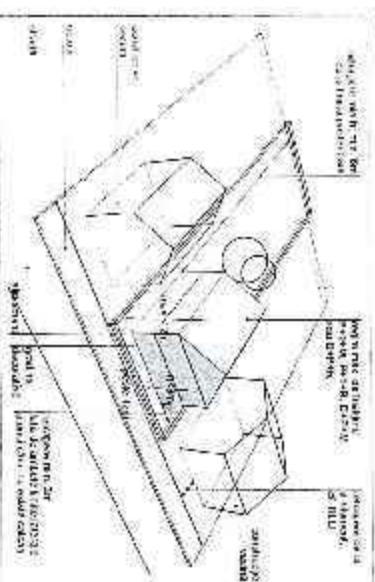
Locuri de parcare din terenul UIC: 100% (locuri de parcare în interior și în exterior)



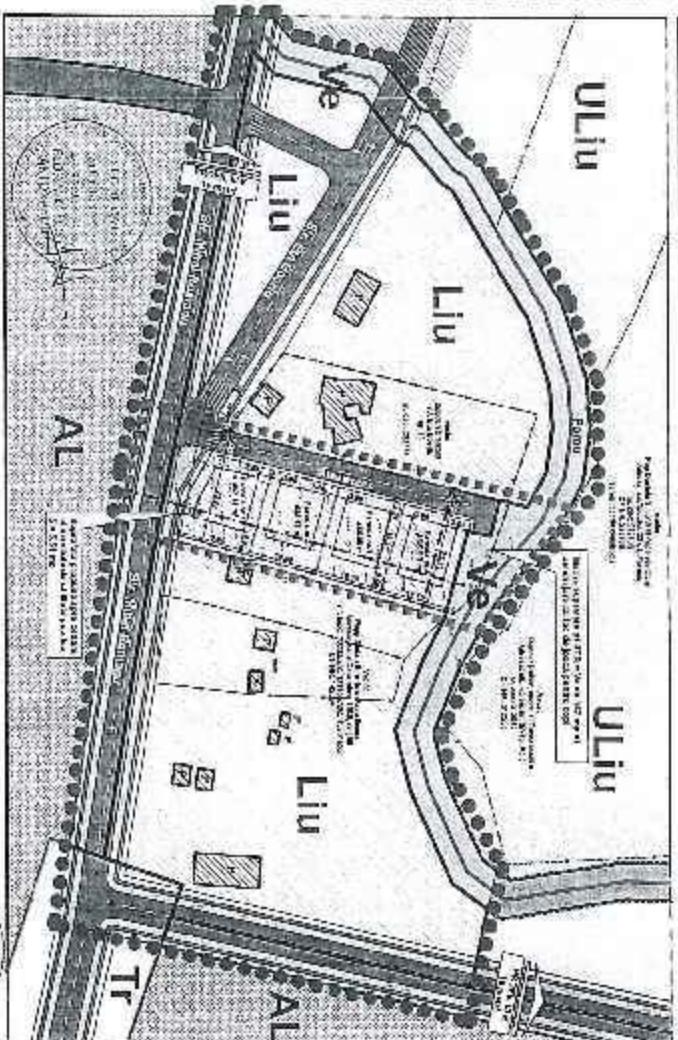
**SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B SCARA 1:500**



**PROPOZIȚIE DE REGLEMENTARE PARCELE, UTR = 1:1000**



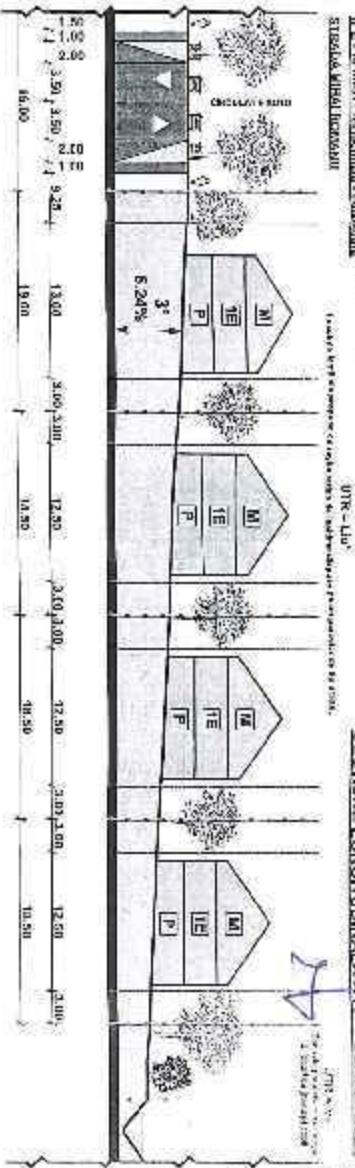
**PLAN REGLEMENTAR URBANISTIC SCARA 1:1000**



**PROIECT SEDADACO AVIAZION RUG**

ULTR - LIU

STAREA MISTERIOSA



**SECȚIUNE LONGBILIJNALA A-A SCARA 1:500**



LUTR = 1:1000  
Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)

Locuință rezidențială în regim locuitor de înaltă  
eficiență și utilizare a terenului (P01)



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România

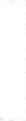


S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

01100

București, România



S.A.S. SELART PROJECT

Varșovia, 14

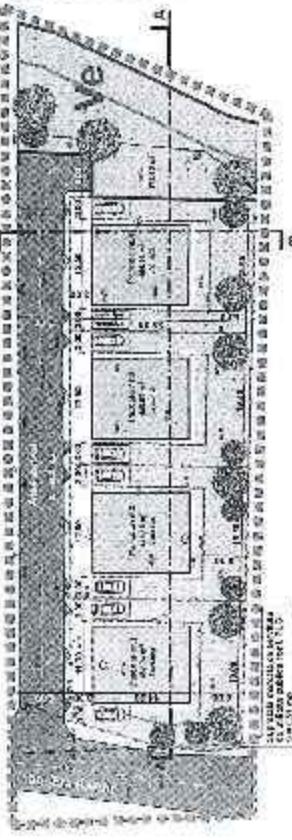
01100

București, România

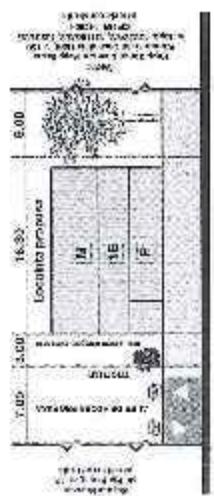
PROPUNERE DE MOBILARE SCARA 1:500

ZONĂ DE LOCUINTE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE

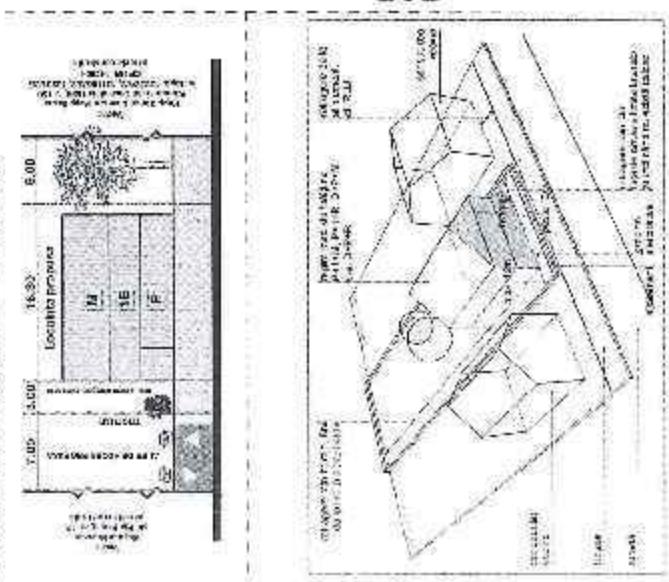
**ZONA DE LOCUINTE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE**  
**CONF. RULUIAFERENT PLZ - UTR LIP-1** situat într-un cartier cu tradiții și patrimoniu deosebit de vechi, în apropierea orașului Gădălin, într-o zonă de incidență încadrată ca cordon principal de călărași, în vor plăzește principalele activități economice ale județului și a regiunii.



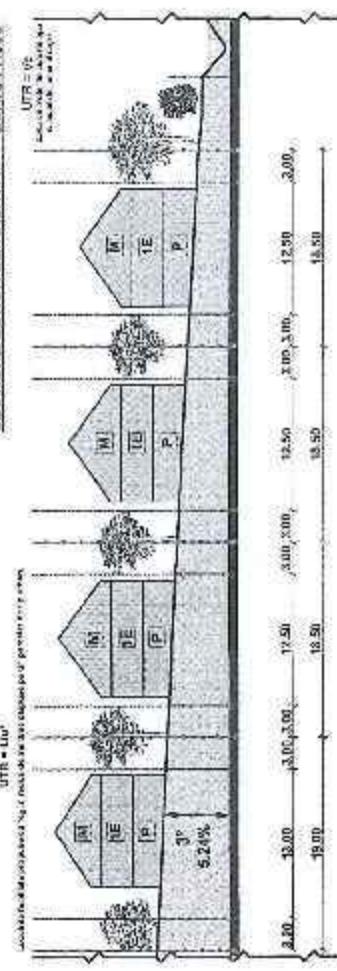
SECUNNE TRANSVERSALA B-B SCARA 1:250



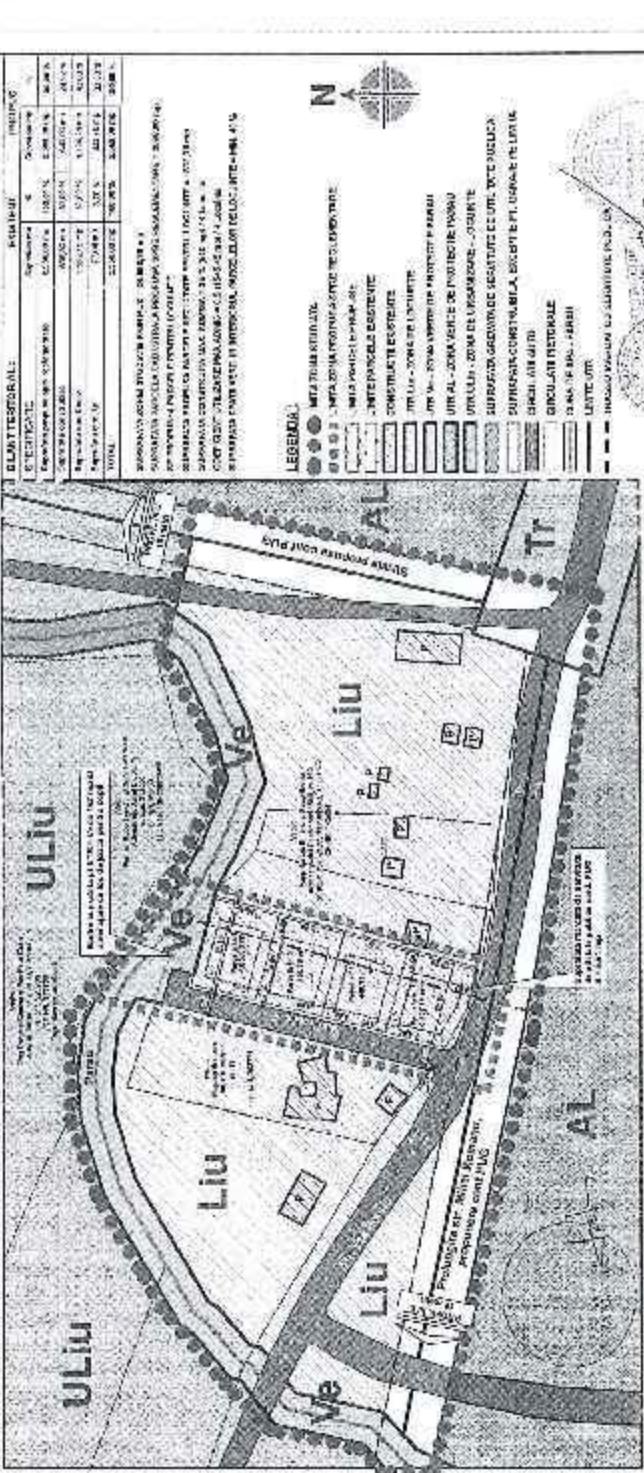
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1:1000



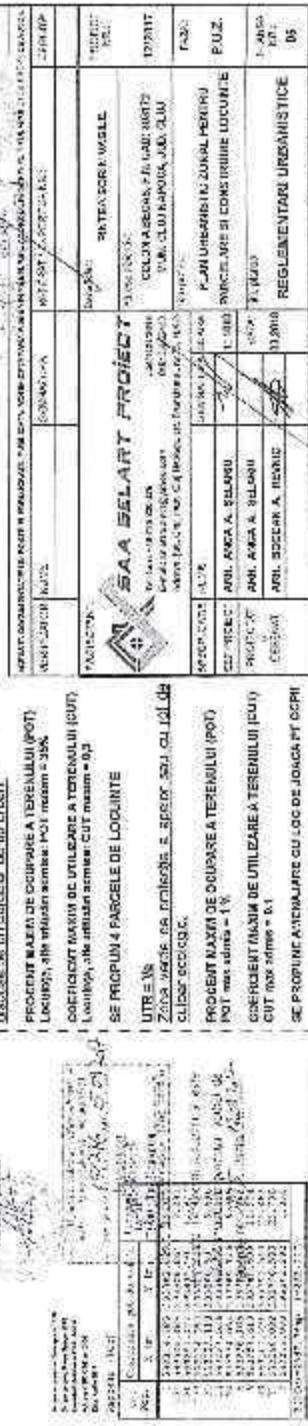
SECȚIUNE LONGITUDINALĂ A-A SCARA 1:500



35 1:100



SECȚIUNE LONGITUDINALĂ A-A SCARA 1:500



**P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe familiale**  
**str. Eta Boeriu - str. Mihai Românul**  
**Nr. 400972/27.08.2018**  
**(nr. cerere H.C.L.)**

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentază 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 Strategiei Urbane – Cam. 63 (Simona Cipeigan)
- **Initiator** : PINTEA SORIN VASILE
- **Proiectant** : S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 170753/02.04.2018

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. - Parcelare și construire locuințe familiale – str. Eta Boeriu - str. Mihai Românul

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

- Certificat de urbanism nr. 3606/24.07.2017
- Aviz de oportunitate nr. 166/28.02.2018
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 1060/21.11.2018

**A. Detalii privind tehnicele 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. 170753/02.04.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.09.2017

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

- Plan reglementării urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primării, în data de 14.06.2018

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 29.03.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.06.2018 - ora 9.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 14.06.2018 - ora 9.

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

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

Au fost notificați :

- Pop Daniela Simona și Pop Felix Călin – str. Tăuțiu nr. 23C1, Florești, jud. Cluj
- Renner Robert Andrei și Renner Tünde Marikolo – str. Horea nr. 67-73, ap. 3
- Papp Ștefan Emeric și Papp Illeana – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 150, sc. II, ap. 44
- Brânzaș Bogdan – str. Eta Boeriu nr. 13
- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – str. Vânătorului nr. 17

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 14.06.2018 - ora 9.

La dezbaterea din 14.06.2018 au participat din partea Primării : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Anca Șelariu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimănui.

Prin adresa cu nr. 332491/11.07.2018, dl. Brânzaș Iloria Bogdan cu domiciliul în , comunică următoarele obiceiuri :

Conform documentației P.U.Z. se solicită parcelarea în vederea construirii de locuințe a imobilului cu nr. cadastral 303172 în suprafață de 2568 mp ceea ce în eventualitatea aprobării P.U.Z. va permite construcția de locuințe familiale sau de tip duplex, ceea ce poate aduce în zonă până la zece familiile în cinci unități de tip duplex. Transportul în comun fiind inexistent în zonă (cel mai aproape pe str. Bună Ziua, stația Lidl la o distanță de 1,5 km) respectivele familii vor fi nevoie să dețină autoturisme, ceea ce poate aduce pe str. Eta Boeriu pe primii 200 m după podețul peste pârâul Becaș un număr de pana la 20 de autovehicule în plus, zilnic. Aprobarea P.U.Z va avea impact negativ accentuând cel puțin două probleme de actualitate a str. Eta Boeriu, și anume:

1. Degradarea continuă a străzii Eta Boeriu care, aşa cum se arată și în documentația "Plan urbanistic zonal pentru parcelare și construire locuințe" la pagina 8, cap. 2.4 Circulația. Strada Eta Boeriu nu are carosabil cu strat de uzură fiind drum de pământ întreținut de către proprietarii existenți. Eu personal am investit în două ocazii în reparația străzii cu piatră spartă, sort, nisip și compactare, din fonduri proprii.

Inevitabil, degradarea străzii s-a produs și în continuare datorită camioanelor și a utilajelor grele care au circulat pe stradă cu ocazia diferitelor construcții care s-au realizat ulterior cât și datorită apelor pluviale și a zăpezii. Aprobarea unui P.U.Z. prin care se va permite construcția de case familiale sau de tip duplex (cf. reglementările din P.U.G.) va înrăutăți și mai mult starea precară a străzii atât datorită camioanelor și a utilajelor grele care vor circula pentru a deservi noile construcții cât și apoi autovehiculele noilor locatari (proprietari) ai caselor nou construite. Menționez că în acest moment nu există nici trotuare, nici rigole pentru colectarea apelor pluviale iar lățimea drumului pe alocuri permite trecerea doar a unui autovehicul. De asemenea, vă rog luati în considerare faptul că accesul auto al utilajelor de construcții, a camioanelor și a viitorilor locatari la parcela care face obiectul P.U.Z. se poate face în mod obligatoriu doar dinspre str. Măcesului încând peste podețul care traversează pârâul Becaș. Podețul este proiectat pentru a trece un singur autovehicul și are câțiva zeci de ani vechime. În acest moment balustradele podețului sunt aproape în totalitate distruse iar suprafața carosabilă degradată și plină de gropi. În plus, fiind un drum de pământ,

în perioadele meteo uscate creșterea numărului de autovehicule care circula pe str. Eta Boeriu va crește cantitatea de praf ridicată în atmosferă provocând disconfortul locatarilor. În lipsa rezolvării amenajărilor edilitare ale str. Eta Boeriu, ulterior aprobării P.U.Z. timp de foarte mulți ani viața locatarilor din zonă va fi grav perturbată de circulația îngreunată, drum neînmodernizat circulat frecvent inclusiv de către camioane și utilaje grele pe durata construcțiilor, pericolul distrugerii podețului peste pârâul Becaș, praf.

2. Amplificarea stării precare a utilitatilor (gaz, electricitate) care au fost instalate în 2003 de către subsemnatul, ulterior legându-se la acestea alte trei case care s-au construit recent. Menționez că începând cu 2005 (finalizarea construcției caselor mele) au existat nenumărate probleme de fluctuație a energie electrică, probleme și astăzi parțial nerezolvate. De asemenea, în documentația P.U.Z. la pag. 16 Cap 3.6 se afirmă că zona dispune de echipare completă cu utilități ceea ce este eronat deoarece rețeaua de canalizare nu există, proprietarii caselor din zonă utilizând stuji ecologice de epurare.
3. Referitor la pag. 23 Cap. 3 Utilizări interzise, paragraf 2 din documentație doresc să menționez că pe terenul care face obiectul P.U.Z. deja s-au efectuat lucrări fără autorizație, pe parcelă fiind realizate lucrări de umplutură cu pământ adus cu camioanele.

Tinând cont de cele arătate vă solicit:

1. Să dispuneți eventuala aprobare a P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe – Colonia Becaș f.n., inițiată de către Pintea Sorin doar în condițiile în care va fi asigurat preexistent aprobării accesul dinspre str. Măcesului pe strada Eta Boeriu pe o infrastructură urbană (asfalt, trotuare, rigole, benzi de circulație), atât pentru actualii proprietari, viitorii proprietari și utilajele care vor deservi viitoarele construcții. De asemenea, vă solicit, în vederea aprobării P.U.Z., a modernizării și consolidării podețului peste pârâul Becaș, ca și condiție preexistentă.
2. Să dispuneți eventuala aprobare a P.U.Z. cu condiția preexistență a rețelelor de utilități publice îmbunătățite la standarde de funcționare normale și a introducerii rețelei de canalizare, pentru a evita perturbările și funcționarea defectuoasă.

**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, intenționază să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Brinzaș Horia Bogdan cu domiciliul în str. Eta Boeriu nr. 13, cu nr. 332491/11.07.2018, proiectantul Încărării, S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.-arb. Anca Șclariu, precizează următoarele:

**1. Degradarea continua a strazii Eta Boeriu:**

Situatia existenta: Se confirma faptul ca actuala strada Eta Boeriu prezinta aspecte critice pentru desfasurarea circulatiei auto si pietonale, pe de alta parte, din punct de vedere juridic zona studiata este grevata de servituti de utilitate publica instituite prin PUG Cluj Napoca: str. Mihai Romanu, profil III E 16 metri.

Prin urmare situatia propusa prin PUZ respecta prevederile Planul Urbanistic General, cu privire la reglementarea circulatiilor din zona studiata, respectiv preluarea traseului de prelungire a strazii Mihai Romanu, drum cu profil de 16 metri, conform PUG Anexa 6. Traficul generat de constructiile propuse se descarca direct in viitoare strada Mihai Romanu, fiind propusa o intersectie de importanta redusa cu strada Eta Boeriu in imediata apropiere de accesul principal in zona studiata.

**2. Amplificarea starii precare a utilitatilor:**

Documentatie PUZ, in discutie, a fost aprobată anterior prin Avizul CTATU nr.728/06.08.2018 in cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si contine toate avizele si acordurile favorabile care au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 3606/24.07.2017 si nu numai, si care au fost

emise de catre autoritatile competente, respectiv: DelGaz Grid, Telekom, Electrica, Compania de Apa Somes, Directia de Sanatate Publica, Agentia de Mediu, Gospodarirea Apelor si Directia Tehnica – Serviciul siguranta circulatiei urbane si retelele edilitare.

In vederea realizarii obiectivului propus sustinem punctele de vedere ale autoritatilor competente, iar prezentul demers ajuta la o dezvoltare unitara si coerenta a zonei studiate facilitand realizarea lucrarilor viitoare pentru infrastructura.

3. Va informam ca in cadrul parcelei private studiate exista o constructie parter+mansarda care este functionala si utilizata, iar terenul aferent a beneficiat de lucrari de curatare si intretinere, lucrarile care nu necesita autorizare.
4. Parcela in studiu nu are legatura, limita comună si nici acces din strada Macesului.

Solitarea d-voastră de conditionare a prezentei documentații contravine regulilor de convietuire socială precum și a prevederile din Codul Civil.

Intocmit,

S.C. SAA SELART PROJECT S.R.L.

Arh. Anca A. Selariu



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 notificarea cu nr. 367013/433/01.08.2018, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 413671/04.09.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă, prin adresa cu nr. : 414974/433/05.09.2018

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

Director executiv ,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipeigan

13