

1-13 p.

24/5.03.2019

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
de urbanizare - str. Borhanci Nord

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare,
str. Borhanci Nord – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 55461 din 14.02.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic de urbanizare, str. Borhanci Nord, beneficiari: Mitu Cristian
Anghel, Mitu Brîndușa și Tabacu Alin.

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 1180 din 07.01.2019, 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 și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism,
aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015,
Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanci Nord, beneficiari: Mitu
Cristian Anghel, Mitu Brîndușa și Tabacu Alin, întocmit în scopul stabilirii de reglementări
urbanistice, după cum urmează:

M4 – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală
- *funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și servicii-
comerț.

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: patru nivele supraterane S+P+2E+R;

- *indici urbanistici* : P.O.T maxim = 45% , C.U.T maxim = 1,4;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

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

- *retragere față de limita posterioară*: min. 6 m;

- *circulații, accese*: din str. Borhanciului;

- *staționarea vehiculelor (auto și velo)*: pe parcelă, preponderent în spații specializate dispuse
la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă;

**S_Va* – Subzonă verde (grădină cu acces public nelimitat) situată în zonă cu caracter
rezidențial**

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

- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă = 4m, (D)+P;

- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;

- *retragere față de limitele laterale și posterioară*: min. 5M;

- *staționarea autovehiculelor*: se interzice amenajarea de locuri pentru staționarea
autovehiculelor pe teritoriul zonei verzi;

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada
Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren
rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local
de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr.737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii
acesteia. Amenajarea spațiului verde propus (U.T.R. S_Va*) se va realiza în baza unui proiect

de specialitate anterior recepției imobilului mixt.

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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
de urbanizare - str. Borhanci Nord

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 - de urbanizare, str. Borhanci Nord, întocmit în scopul stabilirii reglementări urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.*

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L., la comanda beneficiarilor: Mitu Cristian Anghel, Mitu Brîndușa și Tabacu Alin.

Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z.

Prin P.U.Z. se studiază U.T.R UM4 delimitat de str. Borhanciului în partea de sud, U.T.R ULiu/PUZ în partea de nord și vest și zona rezidențială adiacentă străzii Bicazului în partea de est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului în suprafață de 1624mp) și vecinătățile adiacente (ansamblu de locuințe colective cu dotări edificat în baza P.U.Z aprobat cu H.C.L nr.164/2011), preluate în P.U.Z ca elemente existente.

Din punct de vedere a evoluției istorice a zonei, terenul studiat prin PUZ a fost încadrat conform PUG1990 în L3c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate noile extinderi și conform PUG -2014 în U.T.R UM4 – Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală și în ULiu - zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Amplasamentul studiat se afla într-o zonă preponderent rezidențială în care există deja alte locuințe cu regimul de construire S+P+2E+ER, S+P+2E+M, P+M astfel zona studiată a reglementat o zonă rămasă între cele câteva locuințe dispuse de-a lungul străzii Borhanciului.

Din punct de vedere urbanistic prin PUZ se propune urbanizarea zonei în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG. Conceptul urbanistic propune dezvoltarea zonei prin realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală și propunere zona verde S_Va.

Din punct de vedere a configurării spațiale volumetrice, regimul de înălțime va fi de patru nivele supraterrane, respectiv S+P+2E+R. Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

PUZ-ul are la baza Certificat de urbanism nr. 779 din 27.02.2017, Avizul de Oportunitate nr. 388 din 07.05.2018. Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul nr. 1180 din 07.01.2019.

Prin P.U.Z se propune dezmembrarea suprafeței de teren afectate de servitutea de utilitate publică, pentru realizarea profilului de drum de 18 m pentru strada Borhanciului instituit prin PUG. Pentru suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică se vor aplica prevederile art. 25 din Regulament, așa cum au fost modificate și completate prin H.C.L. nr.737/2017. 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 construirea și amenajarea zonei și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea viabilă a zonei propuse prin PUG-2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitectul Șef în baza fundamentării Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul nr. 1158 din 11.12.2017. Prin P.U.Z. pentru terenul cuprins conform PUG preponderent în U.T.R. UM4, parțial în U.T.R. Uliu/PUZ., Planul urbanistic zonal propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

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

M4 – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

- *funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și servicii-
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: patru nivele supraterane, respectiv S+P+2E+R;
- *indici urbanistici* : P.O.T maxim = 45% , C.U.T maxim = 1,4;
- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;
- *retragere față de limitele laterale*: min. 4,50 m;
- *retragere față de limita posterioară*: min. 6 m;
- *circulații, accese*: din str. Borhanciului;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo)*: pe parcelă, preponderent în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă;

S_Va* – Subzonă verde (grădină cu acces public nelimitat) situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase ,sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă = 4m, (D)+P;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *retragere față de limitele laterale și posterioară*: min. 5m;
- *staționarea autovehiculelor*: se interzice amenajarea de locuri pentru staționarea autovehiculelor pe teritoriul zonei verzi;

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr.737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Amenajarea spațiului verde propus (U.T.R. S_Va*) se va realiza în baza unui proiect de specialitate anterior recepției imobilului mixt.

Ținând 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.

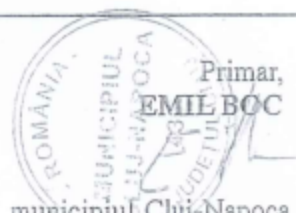
Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea zonei propusă prin PUG -2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. arh. Anamaria Popa
inspector, Biroul strategii urbane

Vigat D. Juidică
21.02.2019.



Ca urmare a cererii adresate de Mitu Brîndușa cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 344838/2018 și completările depuse sub nr.458909/2018, 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. 1180 din 23/06/2019

pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanci nord**

generat de imobilul cu nr. cad. 250418

Inițiatori: Mitu Cristian Anghel, Mitu Brîndușa, Tabacu Alin

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Cornelia Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: teritoriul studiat prin P.U.Z este U.T.R UM4 delimitat de str. Borhanciului în partea de sud, U.T.R ULiu/PUZ în partea de nord și vest și zona rezidențială adiacentă străzii Bicazului în partea de est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului în suprafață de 1624mp) și vecinătățile adiacente (ansamblu de locuințe colective cu dotări edificat în baza P.U.Z aprobat cu H.C.L nr.164/2011), preluate în P.U.Z ca elemente existente.

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

Zona reglementată prin P.U.Z este încadrată preponderent în U.T.R. UM4, parțial în U.T.R. Uliu/PUZ.

- U.T.R UM4 – Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

-*regim de construire*: deschis(discontinuu)

-*înălțimea maximă admisă*: Hcornișă max12 m, Hmax 16 m, (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

-*indici urbanistici* : POT maxim = 45% și CUT maxim = 1,4

-*retragere min. față de aliniament* : Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

-*retragere min. față de limitele laterale* : Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

-*retragere min. față de limitele posterioare* : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- U.T.R ULiu –Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

5

- funcțiune predominantă plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor se va stabili, după caz, prin PUD;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Prevederi P.U.Z. propuse:

- M4 – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală**
- funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și servicii-comerț.
 - regim de construire: deschis;
 - înălțimea maximă admisă: patru nivele supraterane, respectiv S+P+2E+R;
 - indici urbanistici : P.O.T maxim = 45% , C.U.T maxim = 1,4;
 - retragere față de aliniament: min. 5 m;
 - retragere față de limitele laterale: min. 4,50 m;
 - retragere față de limita posterioară: min. 6 m;
 - circulații, accese: din str. Borhanciului;
 - staționarea vehiculelor (auto și velo): pe parcelă, preponderent în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;
 - echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

- S_Va* – Subzonă verde (grădină cu acces public nelimitat) situată în zonă cu caracter rezidențial**
- funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică
 - înălțimea maximă admisă: Hcornișă = 4m, (D)+P;
 - indicatori urbanistici - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
 - retragere față de limitele laterale și posterioară: min. 5m;
 - staționarea autovehiculelor: se interzice amenajarea de locuri pentru staționarea autovehiculelor pe teritoriul zonei verzi;

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr.737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Amenajarea spațiului verde propus (U.T.R. S_Va*) se va realiza în baza unui proiect de specialitate anterior recepției imobilului mixt.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.09.2018 și a verificării completărilor depuse sub nr. 458909/2018 în ședința operativă din 12.10.2018, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul aferent.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 (DTAC) 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. 779 din 27.02.2017, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3631756 din 21.01.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/pe poștă la data de 21.01.2019.

PUZ PLAN ZONA STUDIATA - REGLEMENTARI URBANISTICE

Indici teren
 Suprafata teren: 480.00 m²
 Nr. C.F.: 323864
 Nr. topogr./nr. CAD.: 323864
 -covorm PUG-
 U.T.R. = ULIU/PUZ - zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcare de tip urban.
 POTmax=35%
 CUTmax=0.9

Suprafata teren: 1144.00 m²
 Nr. C.F.: 323065
 Nr. topogr./nr. CAD.: 323065
 -covorm PUG-
 U.T.R. = UMIU/PUZ - zona de urbanizare, zona mixta cu regim de constructii deschise, adiacenta arterei de tip urban.
 POTmax=45%
 CUTmax=1.4

Indici urbanistici
Retrageri si aliniament
 - Retragere posteriora 6.00 m
 - Retragere laterala 4.50 m - HZ
 - Aliniament 5.00 m

BLANT TERITORIAL (UTR) M4

Nr.crt. specificatie	suprafata(m ²)	%
1 S teren	1144.00	100.00
2 Zona cedata si regularizata drumului	21.00	100.00
3 teren dupa cedare	1123.00	37.23
4 Spatiu verde	415.00	23.00
5 Ale pietonale/circulatii auto	257.55	36.77
6 Zona puncti gospodaresti	43.45	38.77
7 S construit	1123.00	100.00
Total	1123.00	100.00

BLANT TERITORIAL (UTR) S_Va

Nr.crt. specificatie	suprafata(m ²)	%
1 S teren	480.00	100.00
2 Circulatii auto/profonale si spatii verde	480.00	100.00
3 S construit	0.00	0.00
Total	480.00	100.00

Legenda

- Limita zona studiata prin PUZ
- Amplasament studiat / teren aflat in proprietatea beneficiarului
- U.T.R. = ULIU - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcare de tip urban
- UMIU/PUZ - zona de urbanizare, zona mixta cu regim de constructii deschise, adiacenta arterelor de importanta locala
- U.T.R. = S_Va - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat
- U.T.R. = M4 - Zona mixta cu regim de constructii deschise, adiacenta arterelor de importanta locala

Tabel coordonate

Nr. punct	Coordonate pt. de constructii		Suprafata
	X (m)	Y (m)	
1000	204136.1990	296241.4030	29.314
1001	204136.1990	296241.4030	29.314
1002	204225.4977	296284.5970	4.480
1003	204225.4977	296284.5970	4.480
1004	204231.9442	296284.5970	16.073
1005	204231.9442	296284.5970	16.073
1006	204225.4977	296284.5970	20.469
1007	204225.4977	296284.5970	20.469
1008	204231.9442	296284.5970	4.588
1009	204231.9442	296284.5970	4.588
1010	204231.9442	296284.5970	11.031
1011	204231.9442	296284.5970	11.031
1012	204231.9442	296284.5970	22.465
1013	204231.9442	296284.5970	22.465
1014	204231.9442	296284.5970	36.398
1015	204231.9442	296284.5970	36.398
1016	204231.9442	296284.5970	3.027
1017	204231.9442	296284.5970	3.027

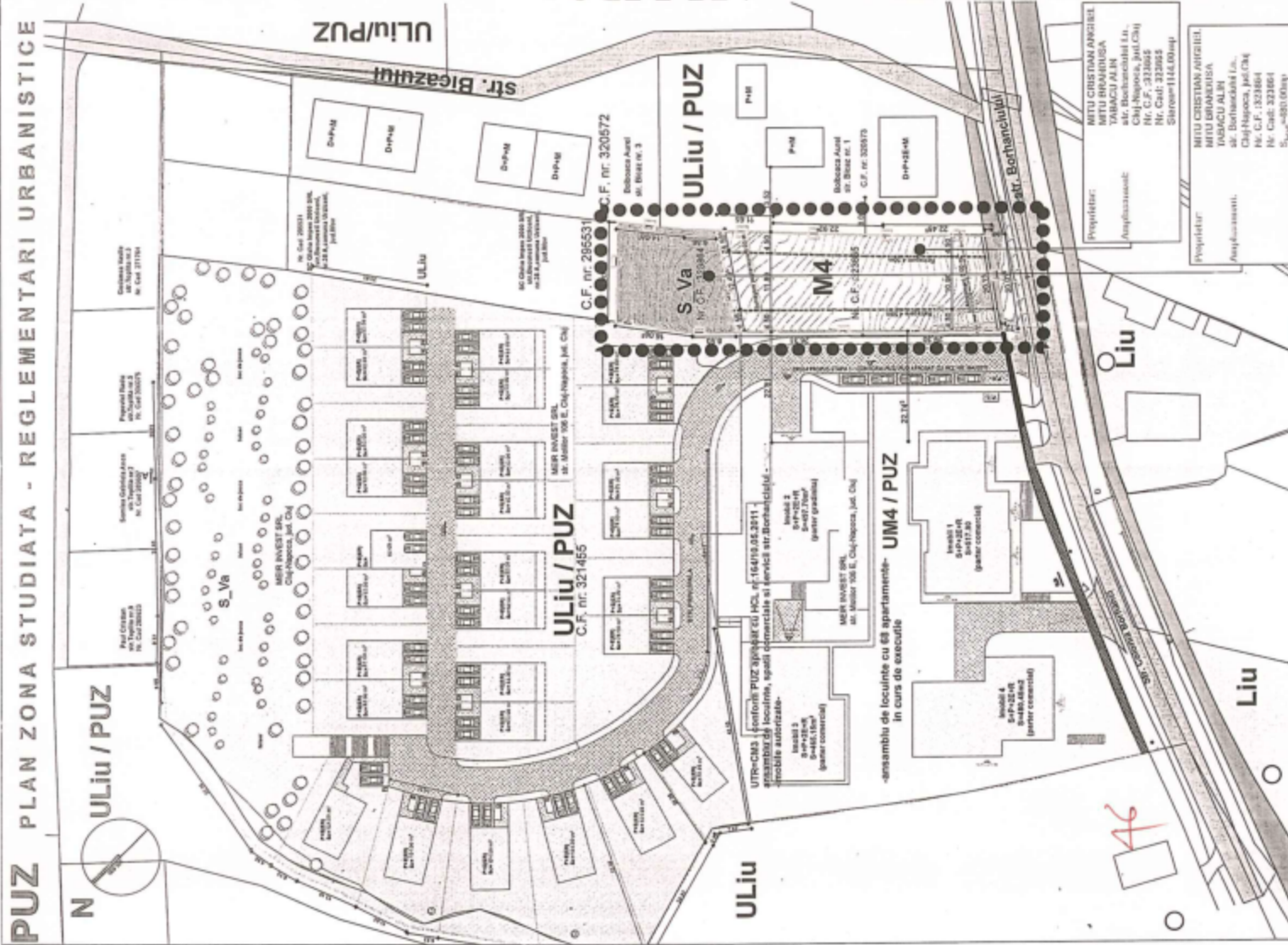
Obiectiv: Elaborare PUZ conform legii nr.350/2001 actualizata
 (contine toate informatiile in vederea constructiei unui nou bloc de locuinte cu regim redus de inaltime adiacenta arterei de tip urban si a zonei de importanta locala din partea de nord a terenului S_Va)

PROIECTANT GENERAL
SC bogart construct srl
 CIUJ - NAPOCA, JUDETA CLUJ
 Str. Borhanciului nr. 100
 Tel: 0374 323864, 323065
 Fax: 0374 323864, 323065
 E-mail: sc_bogart@construct.ro
 Web: www.bogart.ro

Sef proiect: arh. Mirela PETRINA
 Proiectat: arh. Ciprian SECARA
 Verificat: arh. Andreea NONOSEL
 arh. Mirela PETRINA

Beneficiar:
MITU BRANDUSA
TABACU ALIN
 Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Scara: 1:1000
 Format: 420x297mm
 Nr. proiect: 22/2015
 Planşa nr. A / P.U.Z. / 03



Proprietar:
 MITU CRISTIAN ARHIBEL
 MITU BRANDUSA
 MITU CRISTIAN ARHIBEL
 Cluj-Napoca, Jud. Cluj
 Nr. C.F.: 323864
 Nr. Cad.: 323864
 S.C.: 323864

Proprietar:
 MITU CRISTIAN ARHIBEL
 MITU BRANDUSA
 MITU CRISTIAN ARHIBEL
 Cluj-Napoca, Jud. Cluj
 Nr. C.F.: 323864
 Nr. Cad.: 323864
 S.C.: 323864



Ca urmare a cererilor adresate de **Mițu Brândușa** cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrate sub nr. 521416/2017 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 16.02.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 388 din 7.05.2018

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare – str. Borhanci -nord** generat de imobilul cu nr. cad. 323865 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R UM4, delimitat de Str. Borhanciului – la sud, limita U.T.R-ului ULiu/PUZ – la est și nord și U.T.R ULiu – la vest. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituți

- *existent*: conf. PUG 2014 teritoriul de reglementat este încadrat în UM4/PUZ – zonă de urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.
- *propus*: Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.
- *servituți de utilitate publică instituite prin PUG* : str. Borhanciului – profil tip III. B – 16m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- pentru zona mixtă: P.O.Tmax 45%, C.U.Tmax=1,4 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 Bicz și str. Borhanciului
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor reglementate.
- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

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 Certificatul de Urbanism nr. 779 din 27.02.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație)

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. 779 din 27.02.2017 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 nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 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 Mureșan

Red.3ex, inspector Adina Blajac

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 22296/10 din 10.05.2018.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.05.2018.

Raportul informării și consultării publicului,

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MITU CRISTIAN ANGHEL, MITU BRÎNDUȘA, TABACU ALIN
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 344838/18.07.2018

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. de urbanizare – str. Borhanciului - nord

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

- **Certificat de urbanism nr. 779/27.02.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 388/07.05.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1180/07.01.2019**

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. 344838/18.07.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 08.06.2017

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 18.09.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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 28.06.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.09.2018, ora 9.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 18.09.2018, ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelor 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 :

- Bolboacă Aurel – str. Bicz nr. 1
- Bolboacă Aurel – str. Bicz nr. 3
- S.C. GISHA IMPOEX 2000 S.R.L. – Șoseaua București - Urziceni nr. 38A, et. 1, ap. 12, Afumați, jud. Ilfov
- S.C. MEIR INVEST S.R.L. – Calea Motoilor nr. 106, ap. 4

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 18.09.2018, ora 9.

La dezbateră din 04.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 451294/26.09.2018 dl. Bolboacă Aurel Călin cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

REGIMUL DE PHACTIME FOARTE MARE ȘI ACCESUL
PLĂRE DIN STR. BURHANICULUI, HUDELA VECINĂ
PENTRU UN NR. DE 15 APARTAMENTE CARE
DOREȘTE SĂ LE CONSTRUIASCĂ PE UN TEREN
ASA DE ÎNGUST ȘI UNDE SĂNT CASE UNIFAMILIARE

Cu mulțumiri,

Data: 26.09.2018

Semnătura:

Bolboacă

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 d-lui. Bolboacă Aurel Călin cu domiciliul în _____, cu nr. 451294/26.09.2018, beneficiarul/proiectantul lucrării, precizează următoarele :

Regimul de înălțime propus pe parcela studiată, din UM4, de S+P+2E+R cu Hmax=13 m și Hcornisa=9 m, se încadrează în regimul maxim reglementat prin RLU a PUG, UTR=UM4 " pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R". Conform PUG a UTR=UM4, POTmax=45%, CUTmax=1,4, iar în propunerea are indicii POT=38,77% și CUT=1,36.

Accesul auto și pietonal pe terenul studiat s-a propus din str. Borhanciului și nu de pe parcela vecină la nord-vest.

Se propune construirea a 15 apartamente și un spațiu comercial, conform UTR=M4, la str. Borhanciului a caror locuri de parcare, calculate conform Anexei 2 la PUG în vigoare, se vor asigura în subsolul imobilului. Pe parcela din spatele celei cu imobilul propus, încadrată în zona de urbanizare pentru locuințe (UTR ULiu), se va amenaja un parc public cu acces nelimitat cu loc de joacă pentru copii, în suprafața de 480 mp. Acest parc s-a încadrat prin PUZ în subzona verde (S-Va) în care nu se va putea construi alte construcții decât cele specifice unui parc cu loc de joacă pentru copii. Acest spațiu verde este suplimentar față de cel de pe parcela pe care se propune imobilul mixt, imobil care are asigurată o suprafață verde de 418 mp (37,23% din suprafața parcelei încadrată în M4, de 1144 mp).

În concluzie, consideram că propunerea respectă prevederile PUG ale zonei și se încadrează în fondul construit existent pe parcelele cu deschidere la str. Borhanciului (atașam poze cu situația existentă la str. Borhanciului).

Data
17.10.2018

Semnatura proiectant:
arh. Mirela Petrina



Semnatura reprezentant beneficiari:
Mitu Cristian Anghel

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. 457846/433/01.10.2018, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 489605/17.10.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarului/proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. : 451294/433/19.10.2018.

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



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**



13