

1-21p.

34/1.08.2018

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Cartodrom

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Cartodrom – proiect din inițiativa primarului;
Analizând Referatul nr. 301315 din 16.07.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Cartodrom, beneficiar: Ministerul Apărării;
Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 234 din 4.04.2017 și Avizul Arhitectului Șef nr. 434 din 21.05.2018, 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 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Cartodrom, beneficiar: Ministerul Apărării, întocmit în scopul stabilirii de reglementări urbanistice, după cum urmează:

- *UTR Liu_m Zona de locuințe familiale, cu regim redus de înălțime, P+1E, de tipologii variate: individuale, cuplate și înșiruite.*

Funcțiuni predominante: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, locuințe unifamiliale dispuse în regim izolate, cuplate și înșiruite.

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcelare și regulamentul local P.U.Z.;

Regimul de înălțime: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P-1+R, D+P-M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: min. 5 m;

Retragerea minimă față de limitele laterale: În cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite), adâncimea calcanului nu va depăși 11m. Prima / ultima clădire dintr-un șir de clădiri înșiruite se va retrage de la limita laterală de proprietate cu minim 2m. (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 2 m (d) garajele, vor fi lipite corpului principal de clădire și se vor putea alipi limitei laterale a parcelei; (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei; (f) garajele sunt anexe și se pot alipi casei.

Retragerea minimă față de limita posterioară: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4 m.

Circulații, accese: pe parcelă se vor prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei.

UTR S-ET: Zona administrativă, de învățământ și sănătate

Funcțiuni predominante: servicii, comerț, învățământ și sănătate

Regimul de înălțime maxim admis:

P+E pentru zona adiacentă străzii Străjerului

(S)+ P+3E, pentru zona adiacentă străzii Lucia Sturdza Bulandra

Indicatorii urbanistici:

P.O.T maxim = 40% , C.U.T max = 1,2 – pentru zona adiacentă str. Străjerului

P.O.T maxim = 40% , C.U.T max = 1,8 – pentru parcele adiacente str. Lucia Sturdza Bulandra

Retragerea față de aliniament: minim 5 m

Retrageri minime față de limitele laterale: 4,5 m (pentru parcelele de la str. Lucia Sturdza Bulandra) și 8 m (pentru parcelele de la str. Străjerului)

Retragerea minimă față de limita posterioară: 4,5 m (pentru parcelele de la str. Lucia Sturdza Bulandra) și 8 m (pentru parcelele de la str. Străjerului)

Circulații, accese: din str. Străjerului și str. Lucia Sturdza Bulandra

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei

UTR S_APP: Subzonă dotări de interes public

Funcțiuni predominante: activități de agrement public

Funcțiuni admise cu condiționari: servicii și funcțiuni sociale cu condiția elaborării PUD pentru organizarea ocupării parcelei

Regim de construcție: izolat

Regimul maxim de înălțime: Hcornișă=8m, H total=12m

Indicatorii urbanistici: P.O.T max. = 40% , C.U.T max.= 1,2

Retragerea față de aliniament: 5 m

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: Hcornișă/2

Circulații și accese: din str. Străjerului și str. Mareșal Constantin Prezan

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei

Echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare disponibile este obligatorie.

UTR Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte, medii și joase, sistem de alci și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice

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

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

UTR Ve_1 – Subzona verde de protecție a pârâului Becas cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice, post trafo;

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

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

Art. 2 - Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Circulațiile propuse prin studiu vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Art. 3- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de circa ani.

Art. 4 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 301315 din 16.07.2018

Emil Boș

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Cartodrom

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 Planul Urbanistic Zonal dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Cartodrom întocmit în scopul stabilirii reglementări urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. Arh Consult Solution S.R.L., la comanda beneficiarului Ministerul Apărării Naționale. Terenul studiat este încadrat conform PUG preponderent în UTR TDS MAPN, parțial în UTR Ve fiind delimitat de: lacul 3 din Gheorgheni în partea de nord, strada Amza Pelea în partea de est, baza sportivă Gheorgheni (Cartodrom) și pârâul Becaș în partea de sud și UTR ULe, UTR Is_A, UTR Rim în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia.

Expunere de motive

Zona în studiu se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în continuarea străzii Al. Vaida Voivod, în cartierul Gheorgheni, zona Râțul Bivolilor.

Din punct de vedere al evoluției, zona s-a constituit ca zonă rezidențială cu locuințe individuale și colective cu inserții ale funcțiilor de agrement (parc), servicii (birouri) și comerț (centru comercial). Dezvoltarea zonei a avut la baza P.U.Z.-ul aprobat în 2009, PUZ – Gheorgheni Est – Cartodrom – Ansamblu imobiliar pentru M.Ap.N.

Investiția propusă se realizează pe terenul aflat în proprietatea Statului Român, care a fost dat în folosință corpului IV Armată.

Procedura de urbanizare a fost începută cu 6 ani în urmă, în baza PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 377/2009 în sensul în care au fost edificate atât construcțiile cât și lucrările de extindere a rețelelor edilitare, drumuri, precum și parcelarul în totalitate.

Pentru a structura investiția, zona studiată a fost împărțită în 3 zone principale astfel:

- Zona 1 - zona locuințelor unifamiliale, în prezent edificată
- Zona 2 - zona locuințelor unifamiliale, pentru care s-a obținut autorizație de construire pentru Sistemizare verticala si construire drumuri; parcelarul a fost realizat în conformitate cu PUZul aprobat. Acest PUZ nu propune modificari la PUZ-ul initial privitor la aceasta zona. In aceasta zona fiind propusa si constructia unei gradinite si a unui imobil cu functiuni administrative dispuse in centrul zonei generale de studiu.
- Zona 3 - Zonă care include construcția de dotări publice, amplasate în centrul zonei studiate, dar și în vecinătatea lacului, respectiv în partea de nord-vest a zonei studiate, definite prin UTR Se T, S APP, Ve și Ve_1.

În momentul de față, zona are un caracter tranzitoriu aflându-se în curs de urbanizare. Dezvoltările urbanistice finalizate sunt ansambluri de locuințe familiale, cu regim de înaltă înălțime iar cele în curs de realizare, pentru care s-a elaborat prezentul studiu sunt ansamblu de locuințe unifamiliale cu dotări de învățământ și sănătate, administrative și de agrement public cu servicii conexe.

Din punct de vedere edilitar, zona dispune de infrastructură tehnico edilitară completă: rețele apă-canal, gaze naturale, electricitate și drumuri realizată în mare parte la strat de uzură.

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces din str. Al. Vaida Voivod și str. Lucia Sturdza Bulandra acestea fiind asfaltate.

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) dispuse pe un parcelar de tip urban. Arhitectura este de factură modernă și variată prin volume.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru utilizarea funcțională a terenului, reglementarea caracterului terenului studiat, dezvoltarea drumurilor existente la profilele reglementate, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, a rețelelor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

Pentru documentația PUZ s-a emis Avizul de Inițiere nr. 234 din 4.04.2017 și Avizul Arhitectului Sef nr. 434 din 21.05.2018, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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

UTR Liu m Zona de locuințe familiale, cu regim redus de înălțime, P+1E, de tipologii variate: individuale, cuplate și înșiruite.

Funcțiuni predominante: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, locuințe unifamiliale dispuse în regim izolate, cuplate și înșiruite.

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcellare și regulamentul local P.U.Z.;

Regimul de înălțime: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: 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 necretras, 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.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,9;

Retragerea față de aliniament: min. 5 m;

Retragerea minimă față de limitele laterale: În cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite), adâncimea calcanului nu va depăși 11 m. Prima / ultima clădire dintr-un șir de clădiri înșiruite se va retrage de la limita laterală de proprietate cu minim 2m. (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 2 m (d) garajele, vor fi lipite corpului principal de clădire și se vor putea alipi limitei laterale a parcelei; (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei; (f) garajele sunt anexe și se pot alipi casei.

Retragerea minimă față de limita posterioară: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4 m.

Circulații, accese: pe parcelă se vor prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei.

UTR S-ET: Zona administrativă, de învățământ și sănătate a

Funcțiuni predominante: servicii, comerț, învățământ și sănătate

Regimul de înălțime maxim admis:

P+E pentru zona adiacentă străzii Străjerului

(S)+ P+3E, pentru zona adiacentă străzii Lucia Sturdza Bulandra

Indicatorii urbanistici:

P.O.T maxim = 40% , C.U.T max = 1,2 – pentru zona adiacentă str. Străjerului

P.O.I maxim = 40% , C.U.T max = 1,8 – pentru parcele adiacente str. Lucia Sturdza Bulandra

Retragerea față de aliniament: minim 5 m

Retrageri minime față de limitele laterale: 4,5 m (pentru parcelele de la str. Lucia Sturdza Bulandra) și 8 m (pentru parcelele de la str. Străjerului)

Retragerea minimă față de limita posterioară: 4,5 m (pentru parcelele de la str. Lucia Sturdza Bulandra) și 8 m (pentru parcelele de la str. Străjerului)

Circulații, accese: din str. Străjerului și str. Lucia Sturdza Bulandra

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei

UTR S_APP: Subzonă dotări de interes public

Funcțiuni predominante: activități de agrement public

Funcțiuni admise cu condiționari: servicii și funcțiuni sociale cu condiția elaborării PUD pentru organizarea ocupării parcelei

Regim de construire: izolat

Regimul maxim de înălțime: Hcornișă=8m, H total=12m

Indicatorii urbanistici: POT max. = 40 %, CUT max.= 1,2

Retragerea față de aliniament: 5 m

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: Hcornișă/2

Circulații și accese: din str. Străjerului și str. Marșal Constantin Prezan

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei

Echipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare disponibile este obligatorie.

UTR Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic cu acces public nelimitat.

-**funcțiune predominantă:** spații verzi- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice

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

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

4

UTR Ve_1 – Subzona verde de protecție a pârâului Becaș cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice, post trafo;

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

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


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

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 viabilă a zonei susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreia Mureșan



Redactat, lex, insp. Adina Birjag



VIZAT

DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

Data 25. IUL. 2018

Semnătura:





Ca urmare a cererii adresate de S.C. Grup Taurus S.R.L. pentru **Ministerul Apărării** cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca Piața 1 Mai înregistrată sub nr. 466951/2017 cu modificările și completările ulterioare înregistrate sub nr. 108262/2018 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:

Nr. 434 **AVIZ** din 21.05.2018

pentru **PUZ – dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Râțul Boiler** generat de imobilele cu nr. cad. 271474, nr. cad. 271473, nr. cad. 271472, nr. cad. 271471, nr. cad. 313560, nr. cad. 312816, nr. cad. 312771, nr. cad. 312928, nr. cad. 271491

Inițiator: **Ministerul Apărării**

Proiectant: S.C. Arh Consult Solution S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florina N. Florian

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: Terenul încadrat preponderent în UTR TDS_MApN, parțial în UTR Ve, este delimitat de: lacul 3 din Gheorgheni în partea de nord, strada Amza Pelca în partea de est, baza sportivă cartodrom și pâraul Becăș în partea de sud și UTR ULc, UTR Is_A, UTR Rim în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia.

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

UTR TDS_MApN - terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale

- *funcțiune predominantă/ regim de construire:* Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

- *înălțimea maximă admisă:* Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: - înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 75 m și respectiv; - un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+R(M); - se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; - corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

- *indici urbanistici:* POT Maxim = 60%, CIUT Maxim = 2.2

- *retragere min. față de aliniament:* Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

- *retragere min. față de limitele laterale și posterioară:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

parțial în UTR Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă:* Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și decolarea unor legături avantajoase în structura urbană.

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

Prevederi P.U.Z. - conform R.L.U. propus:

- **UTR Liu_m** Zona de locuințe familiale, cu regim redus de înălțime, P+1E, de tipologii variate: individuale, cuplate și înșiruite.

Funcțiuni predominante: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, locuințe unifamiliale dispuse în regim izolate, cuplate și înșiruite.

6

Principiu de dezvoltare al terenului: pe structuri parcellare și regulamentul local P.U.Z.;

Regimul de înălțime: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraetane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Indicatorii urbanistici: P.O.T max=35%, C.U.T max=0,9;

Retragerea față de aliniament: min. 5 m;

Retragerea minimă față de limitele laterale: În cazul construirii pe limita / limitele laterale / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite), adâncimea calcanelui nu va depăși 11m. Prima / ultima clădire dintr-un șir de clădiri înșiruite se va retrage de la limita laterală de proprietate cu minim 2m. (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 2 m (d) garajele, vor fi lipite corpului principal de clădire și se vor putea alipi limitei laterale a parcelei; (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei; (f) garajele sunt anexe și se pot alipi casei.

Retragerea minimă față de limita posterioară: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4 m.

Circulații, accese: pe parcelă se vor prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei.

UTR S-ET: Zona administrativă, de învățământ și sănătate

Funcțiuni predominante: servicii, comerț, învățământ și sănătate

Regimul de înălțime maxim admis:

P+E pentru zona adiacentă străzii Străjerului

(S)+P+3E, pentru zona adiacentă străzii Lucia Sturdza Bulandra

Indicatorii urbanistici:

P.O.T maxim = 40% , C.U.T max = 1,2 – pentru zona adiacentă str. Străjerului

P.O.T maxim = 40% , C.U.T max = 1,8 – pentru parcele adiacente str. Lucia Sturdza Bulandra

Retragerea față de aliniament: minim 5 m

Retrageri minime față de limitele laterale: 4,5 m (pentru parcelele de la str. Lucia Sturdza Bulandra) și 8 m (pentru parcelele de la str. Străjerului)

Retragerea minimă față de limita posterioară: 4,5 m (pentru parcelele de la str. Lucia Sturdza Bulandra) și 8 m (pentru parcelele de la str. Străjerului)

Circulații, accese: din str. Străjerului și str. Lucia Sturdza Bulandra

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei

UTR S_APP: Subzonă dotări de interes public

Funcțiuni predominante: activități de agrement public

Funcțiuni admise cu condiționari: servicii și funcțiuni sociale cu condiția elabărării PUD pentru organizarea ocupării parcelei

Regim de construire: izolat

Regimul maxim de înălțime: Hcornișă=8m, H total=12m

Indicatorii urbanistici: P.O.T max. = 40 %, C.U.T max.= 1,2

Retragerea față de aliniament: 5 m

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: Hcornișă/2

Circulații și accese: din str. Străjerului și str. Mareșal Constantin Prezan

Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei

Tehipare tehnico-edilitară: racordarea la rețelele edilitare disponibile este obligatorie.

UTR Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice

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

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

7

UTR Ve_1 – Subzona verde de protecție a pârâului Becaș cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice, post trafo;

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

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

Documentația de urbanism înregistrată sub nr. 466951/2017 cu completările ulterioare a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.01.2018, iar documentația redpusă sub nr. 51292/2018 a fost analizată în ședințele operative din data de 2.02.2018 și 9.02.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.01.2018 și a verificărilor în comisiile operative din 2.02.2018 și 9.02.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

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

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. 3962 din 22.07.2016, 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 Măreșan



Red., Tex., insp. Adina Bîrjaci



Aprobat
Primar EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de Ioana Alexandrescu pentru S.C. GRUP TAURUS DEVELOPMENT S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, p-ța 1 Mai nr.1-2, înregistrată sub nr.397184/43/2016 și nr. 451297/43/2016 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 22.03.2017, se emite prezentul

Aviz de Inițiere

Nr. 304 din 24.03.2017

pentru elaborarea Plan Urbanistic Zonal- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări generat de imobilele cu nr. Cad. 271474, nr. Cad. 271473, nr. Cad. 271472, nr. Cad. 271471, nr. Cad. 313560, nr. Cad. 312816, nr. Cad. 312771, nr. Cad. 312928, nr. Cad.271491 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat, încadrat preponderent în UTR TDS_MApN, parțial în UTR Ve, este delimitat de: lacul 3 din Gheorgheni în partea de nord, strada Amza Pelea în partea de est, baza sportivă cartodrom și pâraul Becăș în partea de sud și UTR III.c, UTR Is_A, UTR Rim în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia. Se va urmări corclarea cu documentațiile de urbanism aprobate anterior PUG-2014: construcțiile în curs de execuție, împreună cu parcelele aferente vor fi integrate ca elemente existente, iar străzile autorizate în curs de realizare vor fi preluate la profilul autorizat.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent încadrat preponderent în UTR TDS_MApN- terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale, parțial în UTR Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

2.2 *propus*: dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări și amenajarea zonei adiacente lacului 3 Gheorgheni, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, ecologică și ambientală. Categoriile funcționale propuse: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe individuale cu regim redus de înălțime), funcțiuni terțiare (alimentație publică, servicii cu acces public, comerț en detail etc.), funcțiuni de învățământ, sănătate, rețea de spații verzi.

3. Indicatori urbanistici obligatorii: -

- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime

P.O.T max= 35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp

- zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

P.O.T max= 1%, C.U.T max= 0,01 ADC/mp

- subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

P.O.T max= 40%, C.U.T max= 1,2 ADC/mp

- subzona de servicii de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

P.O.T max = 40%, C.U.T max= 1,2 ADC/mp

-subzona verde – scuar, grădină, parc- cu acces public nelimitat

P.O.T max = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T max= 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, învățământ (grădiniță), spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- valorificarea zonei adiacente lacului 3 Gheorgheni prin dezvoltarea unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale, velo, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, amenajării peisagere
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Lucia Starza Bulandra și alei de deservire locală
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profilele 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, studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr.3962 din 22.07.2016

studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-orăș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, analiza circulației, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)

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

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

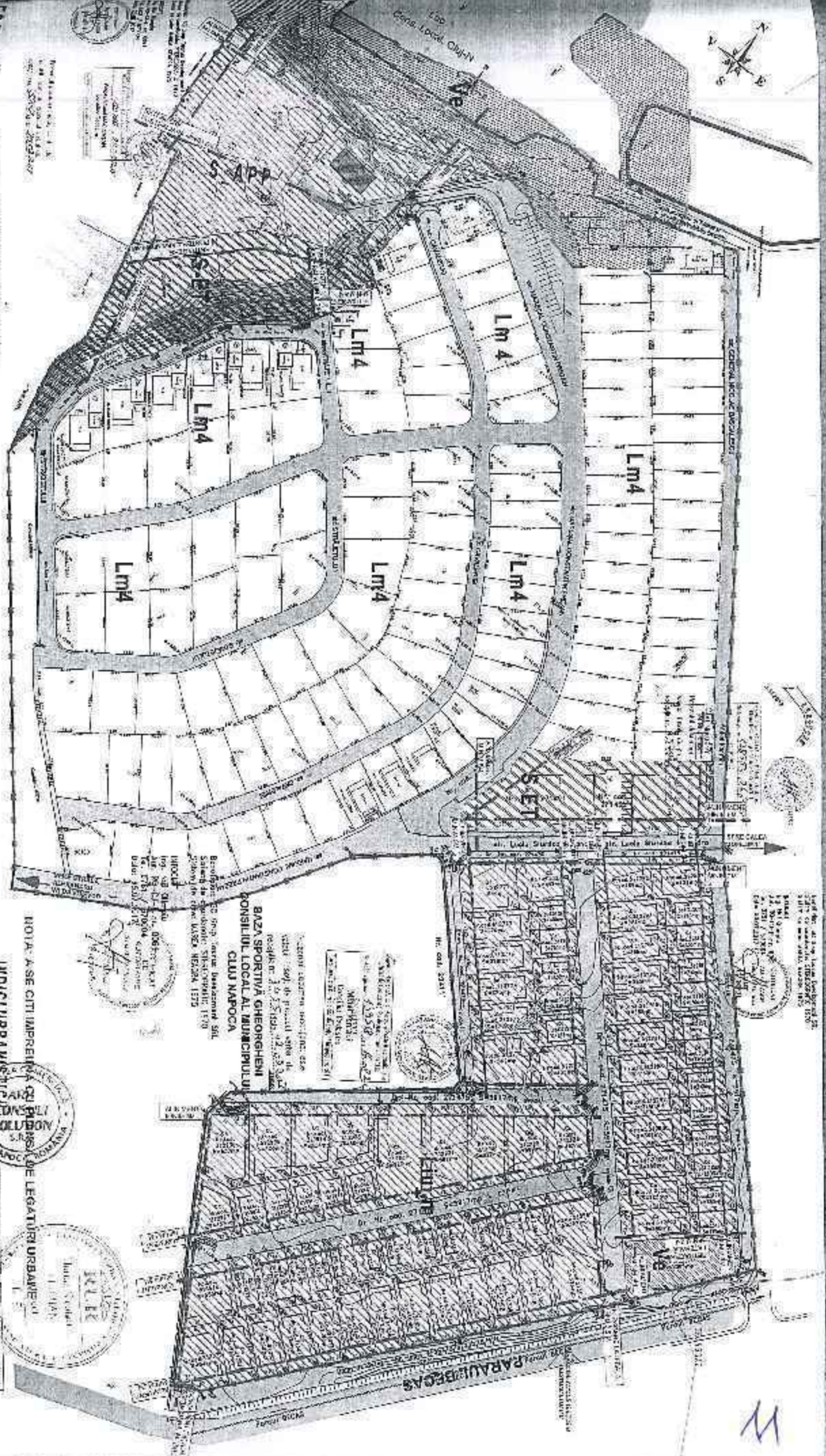
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3962 din 22.07.2016 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism P.U.Z - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016. Emiterea Avizului de inițiere 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

PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI



LEGENDA

- Zona de dezvoltare urbană
 - Zona de rezidențial
 - Zona de servicii
 - Zona de parcuri și spații verzi
 - Zona de circulație
 - Zona de protecție
 - Zona de amenajare

Date tehnice:
 Scara: 1:2000
 Data: 2008
 Proiectant: [Nume]
 Verificator: [Nume]
 Autorizație nr. 1508/2008
 Data autorizării: 15.06.2008



Baza Sportivă și Georgheeni
 Consiliul Local al Municipiului
 Cluj Napoca

INDICII URBANISTICI

INDICII URBANISTICI	VALORI
Coeficient de folosire a terenului (C.F.T.)	1.00
Coeficient de înălțime (C.Î.)	1.00
Coeficient de acoperire (C.A.)	0.40
Coeficient de înclinare (C.Î.C.)	1.00
Coeficient de permeabilitate (C.P.)	0.75
Coeficient de rezistență (C.R.)	1.00
Coeficient de durabilitate (C.D.)	1.00
Coeficient de protecție (C.P.T.)	1.00
Coeficient de amenajare (C.A.M.)	1.00

NOIA A SE CITI ÎMPREună cu PLANUL DE LEGĂTURI URBANISTICE
 ÎNTOARCEȚI-VĂ ÎN RĂNDUL
 P. 11

P. 11
 NOIA A SE CITI ÎMPREună cu PLANUL DE LEGĂTURI URBANISTICE
 ÎNTOARCEȚI-VĂ ÎN RĂNDUL
 P. 11

12

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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
- **Proiectant** : S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 466951/13.10.2017

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 – P.U.Z. - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – zona Râtul Bivolilor

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

- **Certificat de urbanism nr. 3259/03.07.2017**
- **Aviz de inițiere nr. 234/04.04.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 434/21.05.2018**

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. 466951/13.10.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 22.09.2016

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 (nr. 529265/19.12.2016) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă
- Foto cu panourile amplasate pe teren
- Memoriu justificativ

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 14.03.2017, 24.05.2017 și 30.01.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 14-15.10.2017

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de 14.03.2017 - ora 12, 24.05.2017 - ora 14 și 20.01.2018 - ora 10:30.

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 datele de 14.03.2017 - ora 12, 24.05.2017 - ora 14 și 20.01.2018 - ora 10:30.

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 :

- Bircea Mircea – str. Speranței nr. 12
- Lazea Teodora – str. Dimitrie Onciul nr. 21
- Balo Marius – str. Dimitrie Onciul nr. 21
- Vălean Marius Bogdan și Vălean Andreea Maria – str. Dimitrie Onciul nr. 21J
- Divoiu Daniel Filip și Divoiu Emilia Adelina – str. Dimitrie Onciul nr. 21K

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de 14.03.2017 - ora 12, 24.05.2017 - ora 14 și 20.01.2018 - ora 10:30.

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

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 24.05.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Nicoleta Florian.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 30.01.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Nicoleta Florian.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Gavril Stelian care sesizează următoarele :

- planurile nu sunt cotate
- în acca zonă nu este nevoie de acele clădiri
- nu este grădiniță
- nu s-a respectat planul inițial

Prin adresa cu nr. 53761/05.02.2018, vecinii, prin avocat Murariu Oana, comunică următoarele observații :

13

Subsemnata Murariu Oana, avocat în Baroul Cluj, în calitate de reprezentant convențional al beneficiarilor unităților locative din amplasamentul cazărzii 403 Cluj-Napoca - zona cartier Gheorgheni din tabelele atașate prezentului demers, în numele și pentru aceștia

formulez prezenta

CERERE

prin care, raportat la documentația de la pct. 4 de pe ordinea de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.01.2018, atașată prezentei cereri, respectiv PUZ - ansamblu rezidențial cu dotări, str. Arza Pelea, solicitare a doamnei av. Ioana Alexandrescu, în numele și pentru Grup Taurus Development SRL (466951), învederăm următoarele:

• Această documentație nu a fost afișată pe site-ul primariaclujnapoca.ro, în secțiunea „Informații Publice” → „Urbanism” → „Informarea și consultarea publicului (PUD și PUZ)”, astfel încât să fi început să curgă termenul de 15 zile de la afișare, în procedura de transparență decizională și a se putea transmite observații și comentarii în scris de către orice persoană interesată,

• însă a fost afișată în secțiunea „Informații Publice” → „Urbanism” → „CTATU”, ca ordine de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.01.2018, astfel încât subsemnații, luând la cunoștință de depunerea acestei documentații,

VĂ SOLICITĂM ÎN BAZA DISPOZIȚIILOR ART. 4.1.¹ DIN ANEXA 1 LA HCL NR. 145/2017² SĂ PROPUNEM ARIHTECTULUI ȘEF SĂ EMITĂ AVIZ NEGATIV ÎN CEEA CE PRIVEȘTE ACEASTĂ DOCUMENTAȚIE, IAR DACĂ VA AJUNGE ÎN DEZBATERE ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, VĂ RUGĂM CA ÎN BAZA ART. 4.3.³ DIN ACEEAȘI ANEXĂ 1 LA HCL NR. 145/2017 SĂ SEMNALAȚI DISFUNCȚIONALITĂȚILE ACESTEI DOCUMENTAȚII ȘI OPOZIȚIA CLIEȚILOR PE

CARE ÎI REPREZINT (adevărații beneficiari ai PUZ-ului) LA EMITEREA UNUI PUZ ÎN BAZA ACESTEI DOCUMENTAȚII.

Atașez prezentei cereri punctul de vedere al clienților pe care îi reprezint, comunicat în prealabil „Comisiei teritoriale de coordonare în garnizoana Cluj-Napoca a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare, soldați și gradați profesioniști, precum și pentru personalul civil din armată”, conținând argumente de neadoptare a unui PUZ care să modifice PUZ-ul adoptat prin HCL Cluj-Napoca nr. 377/2009 (în acest sens s-a depus documentația la care făceam referire anterior,

iar dacă veți efectua o consultare publică „în teritoriu”, respectiv dacă veți consulta „pe teren” beneficiarii unităților locative din amplasamentul cazărzii 403 Cluj-Napoca - zona cartier Gheorgheni, care sunt persoanele ale căror drepturi sunt direct afectate de o eventuală modificare a PUZ-ului adoptat prin HCL Cluj-Napoca nr. 377/2009, veți constata că aria de opoziție este cu mult mai vastă față de cea indicată de tabelele privind semnatarii prezentei cereri.

De asemenea, este extrem de important să constatați dacă proprietarul terenului vizat de documentația anterior individualizată, în vederea modificării PUZ-ului adoptat prin HCL Cluj-Napoca nr. 377/2009, adică Ministerul Apărării Naționale, are cunoștință de această documentație și și-a dat acordul în acest sens. Conform prevederilor art. 3 lit. e) din Anexa la Ordinul Ministrului Apărării Naționale nr. M80/2012 privind organizarea și funcționarea Comisiei teritoriale de coordonare în garnizoana Cluj-Napoca a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare, soldați și gradați profesioniști, precum și pentru personalul civil din armată, Comisia este cea care trebuie să solicite de către dezvoltatori obținerea certificatelor de urbanism, studiile de fezabilitate, proiectele tehnice și avizele necesare obținerii autorizațiilor de

13

construire. In consecință, este obligatoriu ca în primul rând să se verifice dacă există solicitarea și acordul Comisiei în vederea depunerii documentației la care facem referire.

Tabel privind exprimarea voinței beneficiarilor unităților locative din amplasamentul cazărzii 403 Cluj-Napoca - zona cartier Gheorgheni

în fața Comisiei teritoriale de coordonare în garnizoana Cluj-Napoca a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare, soldați și gradați profesioniști, precum și pentru programul civil din armată

în vederea opunerii ferme la transformarea spațiului de servicii comerciale, sociale și recreative (obligatorii conform Art. 4.3. din convenția încheiată între M.A.P.N. și Grup Taurus Development SRL) din cadrul amplasamentului cazărzii 403 Cluj-Napoca - zona cartier Gheorgheni, partea de Nord-Vest conform planului de situație, prin schimbarea PUZ-ului (Gheorgheni Est - Cartodrom) sau în orice alt fel, în spațiu cu o altă destinație decât aceea de recreere

și de reprezentare în demersul de exprimare a acestui punct de vedere în fața Comisiei și a organelor administrative ale Municipiului Cluj-Napoca de către doamna avocat Murariu Oana din Baroul Cluj

Nume și Prenume beneficiar	Serie și nr. buletin/pasaport	CNP	Adresa domiciliu
----------------------------	-------------------------------	-----	------------------

Bălăeșcu

Păunța R

CIUREA

CIUREA

Bodrea

Traian C

MOLDOVITA

DIANA

Bodrea Lina

BOJA

FLORIN

BUHA

ANDRABA

MILORU VASIU
MELBOVAN IONI

[Handwritten signature]

OPREA IULIAN

[Handwritten signature]

GHORBANESCU DA

[Handwritten signature]

CONSTANTIN-SILVU
BENISA MIHALIA

[Handwritten signature]

BALACESCU

TUDOR

[Handwritten signature]

BRAN

TRAIAN

BRAD

[Handwritten signature]

ARANA

MARCEL

ARANA

EUGENIA

HERTANLI

SIMONA

HERTANLI
CRISTINA

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 sesizarea vecinilor, prin avocat Murariu Oana, cu nr. 53761/05.02.2018, proiectantului lucrării, arh. Nicoleta Florian, precizează următoarele :

1. *Prevederile din PUZ-ul mai sus mentionat sunt în concordanță cu nevoile generate de Programul major de construire de locuințe proprietate personală, pentru personalul armatei din garnizoana, prevăzut la art. 49, Legea 346 din 2006 cu modificările ulterioare, privind organizarea și funcționarea MAPN, precum și a ordinelor ministrului apărării naționale privind construirea în cadrul Ministerului Apărării a Comisiilor de coordonare a programelor.*
2. *Terenul se află în PUG Cluj-Napoca în UTR-TDS (Teren cu destinație specială), este în proprietatea statului, în administrarea Ministerului Apărării, reglementat prin HG nr. 627/2010.*
3. Prin reglementările PUZ se respectă atât tema de proiectare, regulamentul PUG, Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanism precum și HG 525 1996 actualizată (Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism) publicată în Monitorul Oficial nr. 856 din 27.11.2002.
4. Anunțul de intenție elaborare PUZ a fost afișat pe site-ul primăriei încă din data de 22.09.2016 de către Direcția de urbanism - Compartiment Strategii Urbane.

Ca nota specifica, raspundem la adresa mai sus mentionata, astfel:

În legătura cu notificarea nr. 102294 / 23.02.2018, vă comunicăm următoarele:

1. În ceea ce privește **presupusa calitate de reprezentant convențional**, invocată de doamna avocat Murariu Oana, conform unor tabele anexate la cerere, arătăm că:
 - în conformitate cu prevederile legale aplicabile în materie, **reprezentarea convențională**, în problematica expusă de petentă, se efectuează numai în baza unor **împuterniciri avocațiale**, încheiate în temeiul unor contracte de asistență juridică, care la rândul lor sunt încheiate cu ficcare dintre persoanele care solicită reprezentarea, respectiv persoanele care sunt invocate în presupusul tabel. O altă condiție impusă pentru reprezentarea convențională este aceea ca aceste contracte să fie **încheiate anterior oricărui demers**, nicidecum ulterior acestuia. Ori, **doamna în cauză nu a făcut dovada documentelor juridice care îi atestă calitatea de reprezentant convențional pentru persoanele menționate în tabel, în sensul sus arătat.**
 - la o analiză mai atentă a imitației de tabel, anexată de doamna în cauză, compus din mai multe părți, asemenea unui puzzle, cu un text multiplicat și cu rubrici „cap de tabel...”, care, prin manopere dolosive, pot fi preluate cu ușurință de altundeva, se poate observa că, nu există rubrica „semnături”, iar acesta nu conține semnătura olograf a tuturor presupușilor beneficiari (ex: Buia Andrada, Moldovan Diana, Herțanu Simona, Gavrilă Stelian).
 - calitatea de „adevărați beneficiari” invocată de petentă în cuprinsul cererii **trebuie raportată strict la dispozițiile art. 49 alin. (1) din Legea nr. 346/2006 privind organizarea și funcționarea Ministerului Apărării Naționale**, republicată, în considerarea căroră „**pentru construirea de locuințe proprietate personală, din fondurile personalului propriu, ale cadrelor militare în rezervă și în retragere, soldaților și gradatilor profesioniști în rezervă, personalului civil, se pot desfășura programe de locuințe, pe terenuri disponibile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea ministerului ...**”, iar nu la aprecierile subiective ale doamnei avocat. Ori, în cuprinsul imitației de tabel **sunt menționate persoane care nu dețin calitatea prevăzută la art. 49 alin. (1) din Legea nr. 346/2006** (ex:
 1. BĂLĂCESCU Păunița,
 2. MOLDOVAN Diana,
 3. BODEA Livia,
 4. BUIA Andrada,
 5. CONSTANTIN-DRĂGUȚ Denisa,
 6. BRADU Simona,
 7. ARAMĂ Eugenia,
 8. HERȚANU Simona,
 9. IURIAN Loredana,
 10. STAN Adina.

Altfel spus, **doamna avocat Murariu Oana, intenționat, încearcă să inducă în eroare organele administrației publice locale, în ceea ce privește calitatea presupuselor persoane care ar îndeplini condițiile prevăzute în Legea 346/2006, republicată și care ar fi încheiat presupuse contracte de asistență juridică, pentru presupuse activități de natură juridică (n.n. poate aceste persoane sunt**

menționate în imitația de tabel pentru a crea falsa impresie cu privire la numărul mare de reprezentafi);

- în tabelul în discuție au fost identificate persoane care au calitatea prevăzută la art. 49 din Legea nr. 346/2006, însă din cauză că nu și-au achitat facturile aferente lucrărilor executate le-au fost reziliate contractele de construire, conform

stipulațiilor prevăzute la art. 13.2. din acestea, în acest sens fiind încheiate contracte de construire, pentru locuințele respective, cu alți beneficiari din program. Prin urmare, nu se mai poate aprecia că cei vizați prin reziliere ar mai calitatea de beneficiari (Ex: IURIAN Ilie, MILOIU Vasile, STAN Gheorghe).

- în urma contactării unor persoane care apar în tabel am realizat ca acestea nu au semnat în cunoștință de cauza, fiindu-le prezentată situația în mod denaturat. De altfel, fiecare beneficiar al acestui program are un drept de folosință cu privire la terenul pe care este edificată construcția, în acest sens fiind încheiate contracte în formă autentică cu Ministerul Apărării Naționale. Altfel spus, modificările vizate de minister nu pot și nici nu au cum să îi afecteze pe aceștia, deoarece sunt cu privire la o parte a terenului pentru care presupuși petenți nu dețin vreun drept real. Așadar, demersul petentei pentru presupușii reprezentați are drept scop tergiversarea/amânarea, fără temei legal, a modificărilor solicitate de instituția militară. În plus, acest demers efectuat de doamna în cauză, fără temei legal, prin amânările repetate generate ar putea cauza prejudicii însemnate pentru beneficiarii care au încheiat contracte de construire în acest cartier și care așteaptă de aproximativ 2 ani emiterea autorizațiilor necesare de către Primăria Cluj-Napoca, pentru a le putea fi edificate locuințele contractate (În această situație sunt un nr. de 47 beneficiari, ale căror interese legitime ar putea fi afectate, prin tergiversarea generată de cererea nejustificată a petentei). De altfel, raportat la calitatea reală de beneficiari ai acestui PUZ, precizăm că aceștia sunt în nr. de 209, un număr considerabil mai mare decât cei reali din tabel. În plus, certificăm că la o analiză mai atentă a situației din teren (*teritoriu – nota doamnei avocat*) s-ar putea observa că *presupușii reprezentați de aceasta, care ar mai deține în mod real și legal calitatea de beneficiari ai acestui program, locuiesc deja în locuințele edificate de subscrisa, spre deosebire de cei care au încheiate contracte de construire și sunt de acord cu modificările de PUZ vizate, pentru a putea beneficia la rândul lor de dreptul la o locuință decentă.*
2. În ceea ce privește aspectele de publicare invocate de doamna Murariu Oana, avocat în Baroul baroul Cluj, semnalăm următoarele:
- documentația vizată a fost afișată pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, astfel că, *nu se poate reține* că instituția dvs. nu a respectat întocmai dispozițiile acestei legi. De altfel, chiar petenta a specificat în cuprinsul acestei adrese că documentația a fost afișată pe site-ul primăriei. Mai mult decât atât, aceasta nu a arătat ce prevederi ar fi încălcat Primăria Cluj-Napoca. Faptul că doamna în cauză, în calitate de *presupus reprezentant convențional* (n.n. fără a anexa și documentele justificative în acest sens), *nu a depus minima diligență pentru a se informa, în timp util*, astfel încât să fie în măsură să formuleze anumite observații/proponeri, etc. în termenul legal, *îi este imputabil acesteia*, iar nu instituției publice care a luat toate măsurile legale în ceea ce privește transparența decizională. Astfel, aspectele invocate de doamna în cauză nu munaie că sunt neîntemeiate, dar au fost și tardiv formulate.
3. În ceea ce privește cunoașterea de către Ministerul Apărării Naționale a documentației depuse de subscrisa precizăm următoarele:
- acest program major se desfășoară în loc. Cluj-Napoca, de către Ministerul Apărării Naționale, în conformitate cu dispozițiile *art. 49 alin. (1) din Legea nr. 346/2006 privind organizarea și funcționarea Ministerului Apărării*

- Naționale, republicată;*
- prin dispozițiile art. 1 din H.G. 627/2010, s-a statuat că „*Se aprobă trecerea din domeniul public al statului în domeniul privat al acestuia a terenurilor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale în suprafață totală de 14,6258 ha, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea realizării de către Ministerul Apărării Naționale a unui program pentru construirea de locuințe.*”;
 - prin Convenția LC 921 din 31.03.2009, *Ministerul Apărării Naționale, prin Comisia teritorială Cluj-Napoca*, a abilitat dezvoltatorul selectat să efectueze demersurile legale pentru emiterea PUZ-urilor, certificatelor de urbanism, studiilor de fezabilitate, proiectelor tehnice și avizelor necesare obținerii autorizațiilor de construire;
 - *Ministerul Apărării Naționale, prin Comisia teritorială Cluj-Napoca, a fost în permanență informat cu privire la demersurile legale efectuate în sensul sus menționat.* Instituția militară a solicitat Primăriei Cluj-Napoca, potrivit prevederilor legale, sprijinul în ceea ce privește emiterea PUZ-urilor, certificatelor de urbanism, studiilor de fezabilitate, proiectelor tehnice și avizelor necesare obținerii autorizațiilor de construire, pentru acest proiect. De asemenea, *Ministerul Apărării Naționale, prin Comisia teritorială Cluj-Napoca, a solicitat în mod constant Primăriei Cluj-Napoca acordarea sprijinului necesar pentru modificarea PUZ-ului, în cauză. În acest sens, au fost transmise instituției dvs. solicitările ministerului nr. CTCC 24/12.10.2012, CTCC 291/18.12.2013, CTCC 506/09.09.2015, anexate.*
 - totodată, în data de 11.10.2017, în cadrul ședinței Comisiei Teritoriale Cluj/M.Ap.N, la care au participat și beneficiarii acestui program, am prezentat propunerea de modificare a PUZ-ului, astfel că și din această perspectivă nu se poate susține că presupușii beneficiari menționași de doamna avocat, în imitația de tabel, nu ar fi cunoscut modificările PUZ-ului, așa cum acestea au fost vizate de minister și care ulterior au fost analizate de Primăria Cluj-Napoca.

În concluzie, având în vedere considerentele de fapt și drept expuse, apreciem că solicitarea nr. 102294/23.02.2018, aparținând doamnei avocat avocat Murariu Oana, este neîntemeiată și tardiv formulată, iar pe cale de consecință se impune respingerea acesteia.

Cu stima, arhitect / urbanist

Florina Nicoleta Florian



Cluj-Napoca, 01.03.2018

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. 102294/433/23.02.2018, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 115315/02.03.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor, reprezentanți de avocat Murariu Oana, prin adresa cu nr. : 126343/433/09.03.2018

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 Cipcigan

