

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 256718/1/2020, conex cu nr. 192806/1/2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 278177/2020, conex cu nr. 193118/2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13, beneficiar: Neag Alexandru, pentru o suprafață de teren de 1,331 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1247 din 24.12.2019 și nr. 78 din 24.03.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13, beneficiar: Neag Alexandru, pe o parcelă cu nr. cad. 330506, în proprietate privată.
Documentația reglementează:

U.T.R S Et Subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial;

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, parcuri, garaje;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă :* trei nivele supraterrane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici :* P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragerea față de limitele estică, vestică și nordică:* min. 4,5 m;

- *retragerea față de limita sudică:* min.12 m, limita cu U.T.R.Ve;

- *circulațiile, accesele:* din strada Sarmisegetuza, prin alee de interes local;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echiparea tehnico-edilitară:* zonă echipată edilitar complet .

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Văzând declarația autenticată sub nr. 4814 din 12.11.2019,

porțiunea adiacentă malului Lacului 1 Gheorgheni, în suprafață de ~100 mp, va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 330506), va fi înscrisă în CF cu destinația de „spațiu verde” și va trece în domeniul public, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Drumul de acces va fi realizat la strat de uzură, va fi reglementat cu regim de zonă rezidențială (nu va fi amenajat cu trotuare) - lucrări efectuate anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul propus pe parcela cu nr. cad. 330506.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de NEAG ALEXANDRU, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 439026/433 din 18.09.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 28.09.2018, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 4011/..... din 19.11.2018

pentru elaborarea

P.U.Z. – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Sarmisegetuza

generat de imobilele situate în Cluj-Napoca, cu nr. cad. 330506 și 311875, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este zona rezidențială situată pe latura sudică a străzii Sarmisegetuza, în vecinătatea lacului Gheorgheni, pe aliniamentul de la nr. 1 la nr.19 și zona verde adiacentă. Prin P.U.Z. va reglementa instituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituri

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este cuprins predominant în U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și parțial în U.T.R Ve;

- *propus*: se propune instituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial și amenajarea zonei verzi adiacente lacului. Înălțimea maximă admisă pentru subzona de activități economice cu caracter terțiar va fi cea reglementată pentru zona rezidențială (U.T.R. Lip) din care subzona face parte.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- *subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zone cu caracter rezidențial*

P.O.T max = 40%

C.U.T max = 1,2 (pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000mp și front la stradă <30m)

C.U.T max = 1,8 (pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000mp și front la stradă >30m)

- *zonă verde* P.O.T max = 1%, C.U.T max = 0,01

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

- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Sarmisegetuza;

- staționarea autovehiculelor se va organiza 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 inițiatorului P.U.Z.

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 Certificatului de urbanism nr. 3591 din 29.08.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (conformări spațial- volumetrice, analiza funcțională, analiza condițiilor geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin 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. 3591 din 29.08.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

Emiterea Avizului de 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

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red.3ex. arh. Adriana Șamșudean
consilier, biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 282643 din 21.11.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.11.18

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **NEAG ALEXANDRU** cu sediul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 160752/433 din 21.03.2019, conex cu nr. 271499 din 23.05.2019 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. 1247 **AVIZ** din 24.12.2019

pentru **P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13**

generat de imobilul cu nr.cad. 330506, nr. Cad.311875.

Inițiator: **NEAG ALEXANDRU**

Proiectant: **S.C. ARHIMOBIL S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Iancu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul studiat este zona rezidențială situată pe latura sudică a străzii Sarmisegetuza, în vecinătatea lacului Gheorgheni, pe aliniamentul de la nr.1 la nr.19 și zona verde adiacentă. Prin P.U.Z se institue o subzonă de activități economice cu caracter terțiar pe parcela cu nr. cad.330506, accesibilă din strada Sarmisegetuza peste imobilul cu nr. Cad.311875.

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

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic .**

- **funcțiune predominantă :** locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

- **regim de construire:** izolat sau cuplat

- **funcțiune admisă cu conditionari:** instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- **înălțimea maximă admisă:** 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+I+M, (S)+P+I+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 .

- **indici urbanistici:** P.O.T max – 35%, C.U.T max – 0,9

- **retragere min. față de aliniament:** În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în 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 față de aliniament.

- **retragere min. față de limitele laterale :** Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele

vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”

(regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

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

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

-*funcțiune predominantă/ regim de construire* : Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

-*înălțimea maximă admisă*: S_Et Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte. Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

-*indici urbanistici* : Et, S_Et

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40% ,pentru parcelele de colț: POT maxim = 50% pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60% , pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8 ,Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

-*retragere min. față de aliniament* : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (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.

-*retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare* : Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

U.T.R Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

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

- indicatori urbanistici - P.O.T max = 1%, C.U.T max= 0,01;
- înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;
- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z., în zona cu caracter rezidențial situată pe latura sudică a străzii Sarmisegetuza se institue o subzonă de activități economice cu caracter terțiar, respectiv imobilul cu nr. Cad.330506, cu menținerea prevederilor P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve.

U.T.R. S Et Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- funcțiune predominantă: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, parcaji, garaje;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- indicii urbanistici: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,8;
- retragerea față de limitele estică, vestică și nordică: min.4,5m;
- retragerea față de limita sudică: min.12m, limita cu U.T.R Ve;
- circulațiile, accesele: din strada Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. Cad 311875;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: zonă echipată edilitar complet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.07.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Văzând declarația autenticată sub nr.4814 din 12.11.2019, porțiunea adiacentă malului Lacului 1 Gheorgheni, în suprafață de ~100mp, se va dezmembra din parcela inițială (nr. cad.330506) și va trece în domeniul public, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3591 din 29.08.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex.arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4630576 din 09.01.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

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

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. ... 78 ... din 24.03.2020

pentru: **completarea Avizului nr. 1247 din 24.12.2019.**

Drumul de acces va fi realizat la strat de uzură, va fi reglementat cu regim de zonă rezidențială (nu va fi amenajat cu trotuare) lucrări efectuate anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul propus pe parcela cu nr. cad. 330506.



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreă Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – S_Et

Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Art.1. Utilizări admise:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.; (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) cercetare științifică; (g) culturale; h) parcuri, garaje

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: S_{min} = 450 mp; front min.=15 m spre spațiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: pe limita spre UTR Ve.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: min. 4,5 m.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Sarmisegetuza sau prin servitute de trecere.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesar de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: 2S+ P +2E. H max= 12 m de la cota +/-0.00.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fațade cu materiale moderne de calitate superioară (sticla, metal, materiale ceramice, etc.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 20% din suprafața totală, în corelare și cumulativ cu suprafețele incluse în UTR Ve ale parcelelor inițiale, cuprinse în teritoriul actualului PUZ.

Art.13. Împrejmui: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului și spre Lacul Gheorgheni. În cazul în care sunt necesare împrejmui spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =40%; CUTmaxim = 1.8

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

UTR – Ve

Zona verde de protecție a Lac Gheorgheni

Art.1. Utilizări admise: plantatii; alei pietonale, mobilier urban pentru sport sau odihna.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: conform situației existente.

Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este cazul.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: nu este cazul.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: nu este cazul.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: alei pietonale.

Art.9. Staționarea și parcare autovehiculelor: nu este cazul.

Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: nu este cazul.

Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: materiale moderne usoare.

Art.12. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

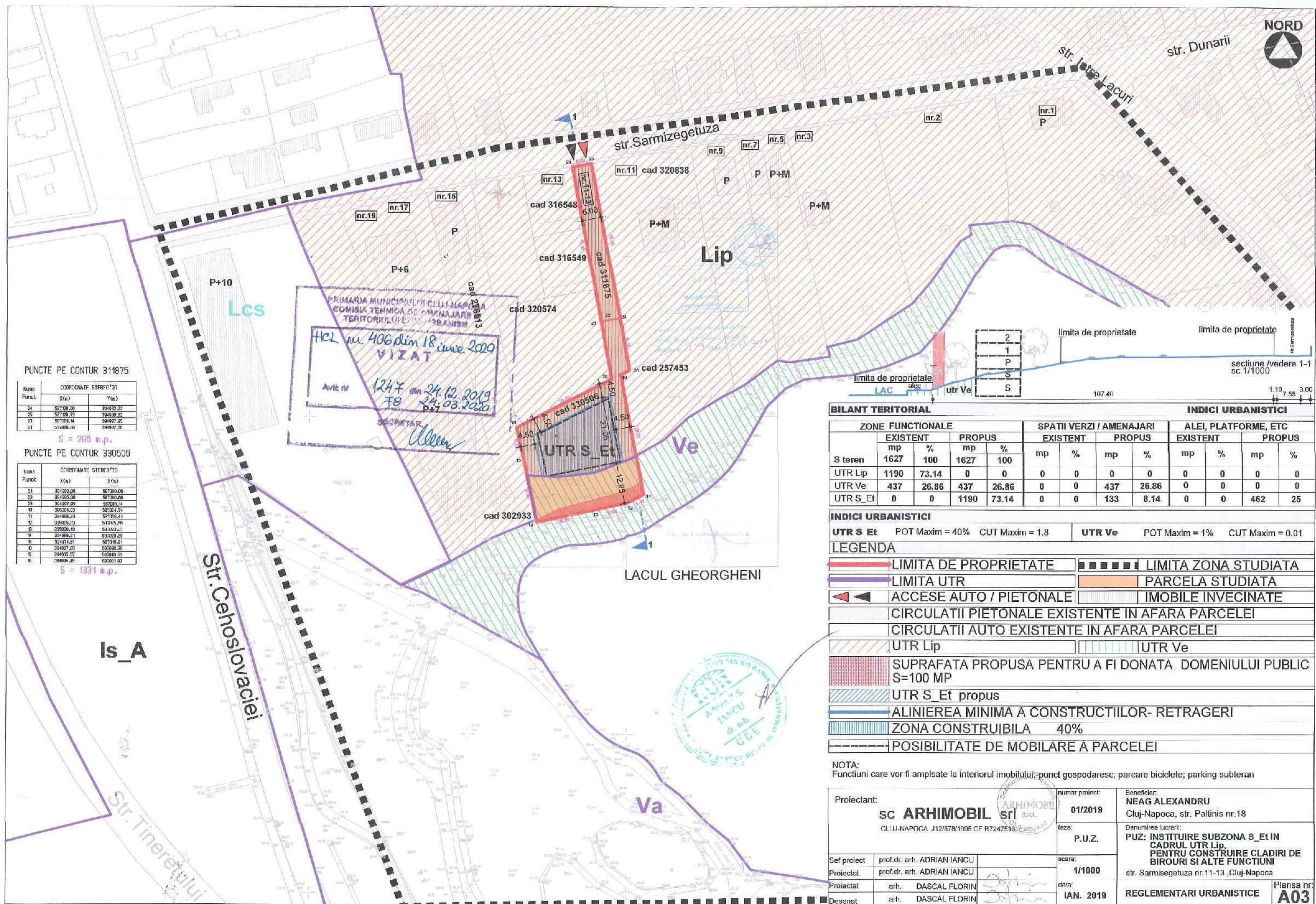
Art.13 – Spații verzi: min 70% din suprafața totală.

Art.14. Împrejmui: se recomanda pastrarea spatiului neîmprejmuit.

Art.15. Firme, reclame, signalistica: sunt admise elemente de signalistica pentru orientare.

Art.16. Indicatori urbanistici: POT maxim = 1%; CUTmaxim = 0,01.

Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin



PUNCTE PE CONTUR 311875

Num. Punct	COORDONATE STEREO 70	
	X(m)	Y(m)
24	56708.26	59482.32
25	56708.25	59482.32
26	56708.25	59482.32
27	56708.25	59482.32

S = 296 m.p.

PUNCTE PE CONTUR 330506

Num. Punct	COORDONATE STEREO 70	
	X(m)	Y(m)
21	56708.26	59482.32
22	56708.25	59482.32
23	56708.25	59482.32
24	56708.25	59482.32
25	56708.25	59482.32
26	56708.25	59482.32
27	56708.25	59482.32
28	56708.25	59482.32
29	56708.25	59482.32
30	56708.25	59482.32
31	56708.25	59482.32
32	56708.25	59482.32
33	56708.25	59482.32
34	56708.25	59482.32
35	56708.25	59482.32
36	56708.25	59482.32
37	56708.25	59482.32
38	56708.25	59482.32
39	56708.25	59482.32
40	56708.25	59482.32
41	56708.25	59482.32
42	56708.25	59482.32
43	56708.25	59482.32
44	56708.25	59482.32
45	56708.25	59482.32
46	56708.25	59482.32
47	56708.25	59482.32
48	56708.25	59482.32
49	56708.25	59482.32
50	56708.25	59482.32
51	56708.25	59482.32
52	56708.25	59482.32
53	56708.25	59482.32
54	56708.25	59482.32
55	56708.25	59482.32
56	56708.25	59482.32
57	56708.25	59482.32
58	56708.25	59482.32
59	56708.25	59482.32
60	56708.25	59482.32
61	56708.25	59482.32
62	56708.25	59482.32
63	56708.25	59482.32
64	56708.25	59482.32
65	56708.25	59482.32
66	56708.25	59482.32
67	56708.25	59482.32
68	56708.25	59482.32
69	56708.25	59482.32
70	56708.25	59482.32
71	56708.25	59482.32
72	56708.25	59482.32
73	56708.25	59482.32
74	56708.25	59482.32
75	56708.25	59482.32
76	56708.25	59482.32
77	56708.25	59482.32
78	56708.25	59482.32
79	56708.25	59482.32
80	56708.25	59482.32
81	56708.25	59482.32
82	56708.25	59482.32
83	56708.25	59482.32
84	56708.25	59482.32
85	56708.25	59482.32
86	56708.25	59482.32
87	56708.25	59482.32
88	56708.25	59482.32
89	56708.25	59482.32
90	56708.25	59482.32
91	56708.25	59482.32
92	56708.25	59482.32
93	56708.25	59482.32
94	56708.25	59482.32
95	56708.25	59482.32
96	56708.25	59482.32
97	56708.25	59482.32
98	56708.25	59482.32
99	56708.25	59482.32
100	56708.25	59482.32

S = 1331 m.p.

BILANT TERITORIAL

S teren	ZONE FUNCTIONALE				SPATII VERZI / AMENAJARI				ALEI, PLATFORME, ETC			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1190	1190	73.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
437	437	26.86	437	26.86	0	0	437	26.86	0	0	0	0
0	0	0	1190	73.14	0	0	133	8.14	0	0	462	25

INDICI URBANISTICI

UTR S Et	POT Maxim = 40%	CUT Maxim = 1.8	UTR Ve	POT Maxim = 1%	CUT Maxim = 0.01
----------	-----------------	-----------------	--------	----------------	------------------

LEGENDA

LIMITA DE PROPRIETATE	LIMITA ZONA STUDIATA
LIMITA UTR	PARCELA STUDIATA
ACCESSE AUTO / PIETONALE	IMOBILE INVECINATE
CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE IN AFARA PARCELEI	
CIRCULATII AUTO EXISTENTE IN AFARA PARCELEI	
UTR Lip	UTR Ve
SUPRAFATA PROPUSA PENTRU A FI DONATA DOMENIULUI PUBLIC S=100 MP	
UTR S Et propus	
ALINIAREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR- RETRAGERI	
ZONA CONSTRUIBILA 40%	
POSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELEI	

NOTA:

Funcțiuni care vor fi amplasate la interiorul imobilului: punct gospodaresc; parcare biciclete; parking subteran

Proiectant:	SC ARHIMOBIL srl	numar proiect:	01/2019	Beneficiar:	NEAG ALEXANDRU
	CLUJ-NAPOCA J12/578/1095 CF R7247513	feza:	P.U.Z.		Cluj-Napoca, str. Palatin nr.18
Sef proiect:	prof.dr. arh. ADRIAN IANCU	scara:	1/1000	Denumirea lucrului:	PUZ: INSTITUIRE SUBZONA S Et IN CADRUL UTR Lip
Proiectat:	prof.dr. arh. ADRIAN IANCU	data:	IAN. 2019		PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI DE BIROURI SI ALTE FUNCTIUNI
Proiectat:	arh. DASCAL FLORIN				str. Sarmizegetuza nr.11-13, Cluj-Napoca
Desenat:	arh. DASCAL FLORIN				REGLEMENTARI URBANISTICE
					Plansa nr: A03

P.U.Z. – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Sarmisegetuza nr. 11-13
Nr. 17533/10.01.2020
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : NEAG ALEXANDRU
- **Proiectant** : S.C. ARHIMOBIL S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 160752/21.03.2019

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. – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Sarmisegetuza nr. 11-13

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

- Certificat de urbanism nr. 3591/29.08.2018
- Aviz de oportunitate nr. 1051/19.11.2018
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 1247/24.12.2019

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. 160752/21.03.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.09.2018

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 Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 23.07.2019 și 18.10.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 29.03.2019

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 18.10.2019 - ora 12.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a 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 Săclă în datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 18.10.2019 - ora 12.

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

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

Au fost notificați :

- Bercea Maria Viorica – st
- Bercea Petru Konrad – C
- Bercea Aurelia – Calea D
- Couți Maria Claudia – str
- Bonca Dana Valeria – str.
- Fundația Cultural Umanitară Henri Coandă – str. Michelangelo nr. 18A, Oradea
- Școala Postliceală Henri Coandă – str. Sarmisegetuza nr. 15
- Bonca Zoița Dănuța –
- Asociația de Proprietari – str. Sarmisegetuza nr. 21

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 și ale proiectantului 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 : 23.07.2019 - ora 15 și 18.10.2019 - ora 12.

La dezbaterile din 23.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Iancu.

Din partea publicului s-a prezentat d-na. Ludușan Irina :

- dorește să nu fie afectat spațiul verde, să rămână toți arborii
- să se amenajeze zona verde din fața lacului
- se interesează când va fi amenajat malul nordic al lacului în integralitatea lui
- să nu mai apară un etaj
- aspectul clădirii
- înălțimea construcției

La dezbaterea din 18.10.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Iancu.
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresele cu nr. 219846/19.04.2019 și 219847/19.04.2019 Asociația de Proprietari Sarmisegetuza 21, str. Sarmisegetuza nr. 17-19-21, comunică următoarele obiecțiuni :

Asociația de Proprietari Sarmisegetuzei nr. 17-19-21, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuzei, nr. 17-19-21, reprezentată de Anghelus Laurentiu proprietar apt. 40 în calitate de președinte și ec. Asoltanei Ionut în calitate de contabil/administrator;

Ca urmare a propunerii privind elaborare plan urbanistic în vederea construirii unei clădiri de birouri și alte funcțiuni, prin care se solicită publicului/proprietarilor din zonă să transmită observații și propuneri necesare în vederea obținerii HCL pentru PUZ,

Proprietarii celor două imobile de la adresa str. Sarmisegetuzei nr. 17-19-21, nu sunt de acord cu construirea unui imobil cu mai multe etaje într-o zonă de case, întrucât spațiul este foarte îngust iar ridicarea unui imobil etajat ar duce la obturarea luminii naturale de care se bucură în prezent. În acest sens s-a constituit un tabel în care proprietarii celor două imobile de la adresa mai sus menționată își exprimă dezacordul privind elaborare PUZ pentru construirea clădirii de birouri într-o zonă de case.

În consecința proprietarii imobilelor de la adresa str. Sarmisegetuzei nr. 17-19-21 solicită Primăriei Cluj-Napoca să nu aprobe HCL pentru obținere PUZ în vederea construirii clădirii de birouri și alte funcțiuni.

Tabel nominal cu proprietarii celor două imobile de la adresa str. Sarmisegetuzei nr. 17-19-21, prin care își exprimă acordul sau dezacordul privind obținere PUZ în vederea construirii unei clădiri de birouri și alte funcțiuni în vecinătatea imobilelor în care locuiesc, ca urmare a anunțului prin care se solicită publicului/proprietarilor din zonă observații și propuneri privind intenția de elaborare PUZ



Nr. Apt.	Nume Prenume	Sunt / Nu sunt de acord	Semnatura
1	Dinamie City SRL-D	NU SUNT DE ACORD	[Signature]
2	Dumitru Olimpia	NU SUNT DE ACORD	[Signature]
3	Vlad Ioan		
4	Zanchetta Andrea		
5	Patalau Ioan	NU SUNT DE ACORD	[Signature]
6	Oancea Mihai		
7	Mitu Andrei		
8	Tat Nicolae		
9	Jakab Reka	NU SUNT DE ACORD	[Signature]
10	Tarnovan Gabriel	NU SUNT DE ACORD	[Signature]
11	Sirbu Nicusor	NU SUNT DE ACORD	[Signature]
12	Petrovai Ioan		
13	Dumitru Olimpia	NU SUNT DE ACORD	[Signature]
14	Pop Gavril		
15	Stejerean Patricia		
16	Dumitru Olimpia	NU SUNT DE ACORD	[Signature]

17	Vlad Ioan		
18	Zah / Vaideanu	NU SUNT DE ACORD	Vlad
19	Faur Cosmin		
20	Zah / Vaideanu		
21	Corutiu Ana		
22	Georgiu Ioan		
23	Pop Adrian		
24	Rotariu Cristian		
25	Eistein Ana		
26	Pop Ioan		
27	Ratiu Ioan	NU SUNT DE ACORD	Pop
28	Karacsonyi Viorica	NU SUNT DE ACORD	Pop
29	SC Zigman SRL	NU SUNT DE ACORD	Pop
30	Bride Expert SRL	sc. Nu sunt de acord	Pop
32	Vaideanu Andra	NU SUNT DE ACORD	Vaideanu
1	SC First Boston		
	Financiar SRL		
2	Cuc Raveca	NU SUNT DE ACORD	Cuc
3	SC Florea Grup SRL		
4	Hedesi Calin		
5	Ognean Dan		
6	Mocanu Bogdan		
7	Nico Ramona	NU SUNT DE ACORD	Nico
8	Ravas Gheorghe		
9	SC Florea Grup SRL		
10	Stanus Lucian	NU SUNT DE ACORD	Stanus
11	Mihali Ion		

12	Maties Ioan	NU SUNT DE ACORD	Maties
36	Tritean Liviu		Tritean
37	Larionesi Traian	NU SUNT DE ACORD	Larionesi
38	Matyas Iulia	NU SUNT DE ACORD	Matyas
39	Chiorescu Radu		Chiorescu
40	Anghelus Laurentiu	NU SUNT DE ACORD	Anghelus
41	Rac Ioan	NU SUNT DE ACORD	Rac
44	Boca Gabi	NU SUNT DE ACORD	Boca
45	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
46	Boca Gabi	NU SUNT DE ACORD	Boca
22	Rus Gheorghe	NU SUNT DE ACORD	Rus
42	Vaideanu Maria/Andra	NU SUNT DE ACORD	Vaideanu
43	Chiorescu Radu		Chiorescu
23	Bevilacqua Maria		Bevilacqua
24	Giurgiu Liliana	NU SUNT DE ACORD	Giurgiu
25	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
26	Calbor Mirela		Calbor
27	Patalau Andreea	NU SUNT DE ACORD	Patalau
28	Hoticu Emilia	NU SUNT DE ACORD	Hoticu
29	Ratiu Sonia	NU SUNT DE ACORD	Ratiu
30	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
31	Moldovan Alexandru	NU SUNT DE ACORD	Moldovan
32	Gorog Carol	NU SUNT DE ACORD	Gorog
33	Ratiu Ioana	NU SUNT DE ACORD	Ratiu
34	Szekely Zoltan	NU SUNT DE ACORD	Szekely
35	Grigor Artur	NU SUNT DE ACORD	Grigor

36	Tritean Liviu		Tritean
37	Larionesi Traian	NU SUNT DE ACORD	Larionesi
38	Matyas Iulia	NU SUNT DE ACORD	Matyas
39	Chiorescu Radu		Chiorescu
40	Anghelus Laurentiu	NU SUNT DE ACORD	Anghelus
41	Rac Ioan	NU SUNT DE ACORD	Rac
44	Boca Gabi	NU SUNT DE ACORD	Boca
45	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
46	Boca Gabi	NU SUNT DE ACORD	Boca

Prin adresele cu nr. 219069/19.04.2019 și 219969/19.04.2019 d-na. Ludușan Ana-Irina cu domiciliul în str. Sarmisgetuza nr. 21, sc. I, ap. 20, comunică următoarele obiecțiuni :

Sesizare referitoare la intenția de schimbare PUZ și construcție clădire de birouri - zona lacului Gheorghieni (Parcul Iulius)



Va rog sa verificati si urmariti intentia de schimbare PUZ in vederea construirii unei cladiri de birouri, in contextul in care, in planul de urbanism zonal aceasta parcela este incadrata in zona Lip (Locuinte cu regim redus de inaltime). Se doreste instituirea unei subzone S_Et in cadrul UTR Lip, pentru o parcela de dimensiuni reduse.
Precizez ca nu sunt de acord cu acest demers.

Suprafata propusa spre modificare din zona Lip in zona S_Et este de doar 789mp (Din totalul parcelei de 1627mp (reprezentand 437mp zona Ve si 1190mp zona Lip)

Un Plan Urbanistic Zonal, dupa cum spune si numele, se elaboreaza pentru o zona, o suprafata mai mare, care sa cuprinda mai multe parcele, si nu doar o parcela de pamant, pe care urmeaza a fi construita o singura clădire.
Planul urbanistic zonal, eu il inteleg ca o modalitate de a asigura dezvoltarea unei zone intr-un mod organizat, dupa reguli bine definite. Nu exista aici nici un motiv care sa argumenteze elaborarea unui PUZ pe o suprafata atat de restransa. Daca nu se tine cont de parcelele invecinate, zona respectiva o sa se dezvolte haotic, fara drumuri si spatii verzi gandite per ansamblu, fara un aliniament ordonat si prestabilit pentru intreaga zona.

Parcela in cauza (incadrata cu portocaliu in poza atasata) nu indeplineste conditii de baza reglementate prin PUG, pentru a putea fi considerata construibila in zona S_Et.

Nu are forma regulata si nu are front mai mare de 15m la strada. Intrarea pe parcela se face din Strada Sarmisegetuza, pe un drum cu o latime de 6 m (care apoi se ingusteaza la 3 m) si o lungime de 67m. De la strada s-a croit acest acces lung spre parcela care se afla exact pe buza lacului Gheorgheni.

Nu cred ca exista nici un argument pentru dorinta de a construi aceasta cladire de birouri. Cred ca ar fi un demers fortat, care ar aduce doar lucruri negative:

1. Zona care inconjoara lacul Gheorgheni este una deja foarte aglomerata, sufocanta in multe momente ale zilei. Lacul reprezinta pentru multe persoane care locuiesc sau lucreaza aici, un loc de refugiu, o pauza de la agitatia care ii inconjoara. Mi-as dori sa ramana asa.

2. Se distruge multa vegetatie.

3. Fauna si flora lacului si a zonei care inconjoara lacul o sa fie afectate.

4. Strada Sarmisegetuza e deja foarte aglomerata. Sunt masini parcate pe trotuar, pe ambele parti ale strazii. Fluxul de masini adus de intrarea spre cladirea de birouri ar ingreuna traficul considerabil.

5. Afecteaza confortul locuitorilor din zona. Toti cei care au ales sa locuiasca acolo, au facut-o stiind ca in jurul lor se vor construi doar case.

Cluj-Napoca este un oras care se dezvoltă foarte repede. Este un lucru normal. Dar stiu si ca locuitorii acestui oras, isi doresc o dezvoltare armonioasa, care sa respecte nevoile cetatenilor si sa nu ignore impactul care il are asupra lor.

Orasul nostru vrea sa fie unul in care sa iti placa sa traiesti, cu autoritati responsabile, deschise si cu dorinta de mai bine.

Data: 19.04.2019

Ludusan Ana-Irina

Str. Sarmisegetuza Nr. 21, Ap. 20, Scara 1
Cluj-Napoca, Cluj, Romania

Prin adresele cu nr. 219312/19.04.2019 și 219317/19.04.2019 vecinii cu domiciliul în str. Intre Lacuri nr. 38, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Zona în studiu (respectiv vecinatatea nord vestica a Lacului Gheorgheni incadrata de strada Sarmisegetuza si strada Intre Lacuri) este incadrata in UTR Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014 si a Regulamentului Local de Urbanism pentru UTR Lip regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterrane iar inaltimea maxima admisa a cladirilor este de 12 m.

Pentru UTR Lip este prevazut POT max=35% SI CUT max =0,9.

18

Prin documentatia PUZ supusa analizei se doreste instituirea subzonei S-Et in cadrul UTR Lip in vederea construirii unei cladiri de birouri. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014 si a Regulamentului Local de Urbanism pentru zona S-Et regimul de inaltime maxim admis este de (1-3S)+P+S+1R iar inaltimea maxima admisa a cladirilor este de 25 m.

Pentru UTR S-Et este prevazut POT max = 40% si CUT max -2,2.

Comparand reglementarile aferente UTR Lip si UTR S-Et si raportandu-ne la suprafata de teren de 789 mp pentru care se doreste instituirea subzonei S-Et, cu usurinta se poate observa volumul impunator al cladirii ce se doreste a fi construita, in totala antiteza cu majoritatea cladirilor din vecinatate construite in UTR Lip si care sunt locuinte individuale (unifamiliale) sau locuinte semicolective (familiale).

Nu putem fi de acord cu construirea unei cladiri de birouri si alte functiuni intr-o zona rezidentiala cu cladiri/ imobile cu un regim redus de inaltime, langa malul Lacului Gheorgheni, o zona perceputa de majoritatea locuitorilor Clujului ca o zona dedicata relaxarii, plimbarilor in jurul lacului si care este frecventata de locuitorii municipiului in acest scop.

In tot acest context, ridicarea unei cladiri de birouri langa malul Lacului Gheorgheni este neavenita cu atat mai mult cu cat acest gen de cladire nu prezinta nicio utilitate (nefiind o cladire de interes public care ar aduce beneficii locuitorilor zonei) pentru respectiva zona.

Conform celor comunicate de catre proiectant, regimul de inaltime va fi P+2, cu subsol si demisol, peste cota naturala a terenului urmand a fi ridicate 3 niveluri. Avand in vedere ca se doreste edificarea constructiei pe malul lacului (zona cu un teren de fundare scazut) e mai mult decat evident faptul ca nu doar cele trei niveluri la care face referire proiectantul vor fi edificate la suprafata terenului, ci si subsolul si demisolul vor fi edificate la suprafata, astfel incat in realitate vor fi 5 niveluri edificate la suprafata.(am facut aceasta afirmatie pentru a sublinia inaltimea viitoarei cladiri care probabil va depasi 20 m si volumul acesteia avand in vedere ca amprenta acesteia va depasi 600 mp).

Conform Regulamentului Urban Local, in cazul subzonei S-Et se considera construibile parcelele cu un front la strada mai mare sau egal cu 15 m.Singura strada in vecinatatea parcelei care face obiectul documentatiei PUZ e strada Sarmisegetuza, strada unde e prevazut accesul auto.Analizand documentatia, in opinia noastra, nu este indeplinita conditia existentei unui front la strada mai mare sau egal cu 15 m.

2. Supunem atentiei dvs. specificul traficului din zona Lacului Gheorgheni si a Cartierului Intre Lacuri, trafic extrem de aglomerat. Traficul auto in aceasta zona se desfasoara pe strazi inguste (str. Intre Lacuri, str. Sarmisegetuza,str. Dunarii, str. Muresului etc.), neconforme volumului de trafic existent in prezent. Atat strada Sarmizegetuza cat si strada Intre Lacuri sunt sufocate de traficul auto si de masinile parcate pe aceste strazi.

Edificarea unei cladiri de birouri conform documentatiei PUZ supusa analizei ar conduce la o mai mare aglomerare a zonei din punct de vedere al traficului si a masinilor care se vor parca in jurul lacului, fapt ce ar duce si la cresterea gradului de poluare in aceasta zona.

Poluarea nu este un aspect de neglijat atata timp cat are impact asupra sanatatii populatiei din aceasta zona si totodata are un impact urias asupra calitatii apei Lacului Gheorgheni, a victuitoarelor din jurul acestuia. Flora si fauna aferenta acestei zone sunt pe cale de disparitie datorita unei dezvoltari imobiliare haotice si ireponsabile.

Nu în ultimul rând, edificarea unei construcții cu un regim de înălțime de aprox. 20 de metri ar aduce în mod cert atingere dreptului la viața intimă, familială și privată celorlalți proprietari de imobile din zonă, în condițiile în care în prezent zona este populată exclusiv de case unifamiliale cu înălțime maximă de 12 metri.

Cu stimă,

Pop Ciprian

Pop Timea

Margauan Felicia

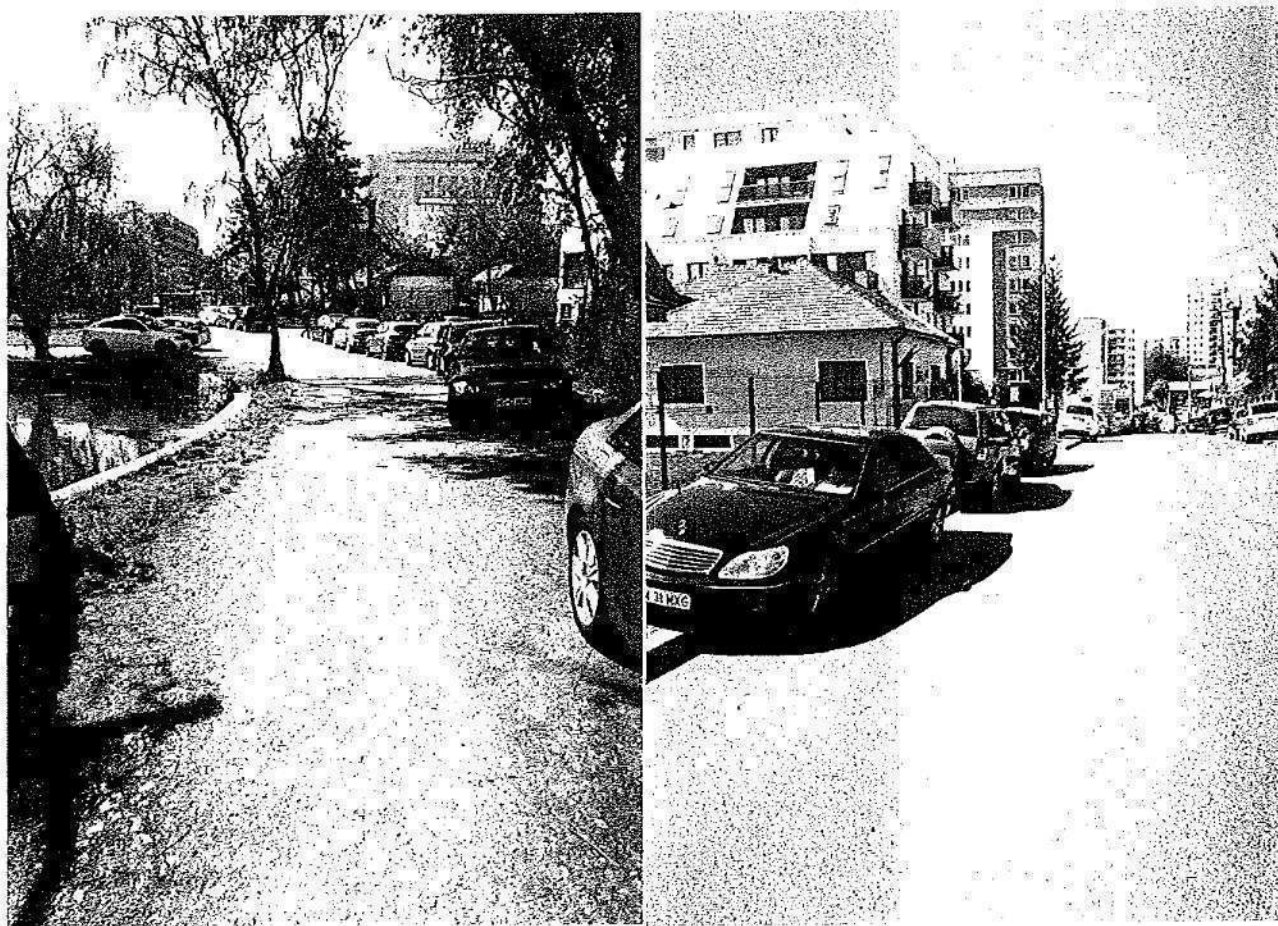
Margauan Costica

Pogacean Livia

Pogacean Alina

Pogacean Nicolae

Ciolpan Vasile



Prin adresa cu nr. 221481/22.04.2019 dl. Filippo Catanzariti cu domiciliul în str. Sarmisegetuza nr. 21, ap. 25, comunică următoarele obiecțiuni :

Subsemnatul, Filippo Catanzariti, cetățean Italian și rezident în Cluj de peste 5 ani, cu domiciliul pe str. Sarmisegetuza nr. 21 Cluj-Napoca

Sunt inginerul Filippo Catanzariti, cetățean Italian și rezident în Cluj de peste 5 ani.

Sunt specializat în proiectarea de lucrări civile și industriale: drumuri, poduri, tuneluri și parcuri urbane.

În ultimii ani am observat construcțiile tot mai invazive și nereglementate a orașului Cluj, care în următorii ani cu siguranță vor cauza mari suferințe urbane pentru cetățenii săi.

Vă scriu pentru a vă informa că în zona în care locuiesc, în opinia mea, una dintre cele mai frumoase din Cluj, strada Sarmisegetuza, de-a lungul lacului Gheorgheni, se află în curs de desfășurare o cerere de modificare a planului de urbanism zonal (P.U.Z); pentru a schimba destinația zonei, care în prezent este de locuințe civile, într-una care va permite construcția de birouri.

Observații privind elaborarea proiectului: **"PUZ: Instituire subzonă S_Et în cadrul UTR LIP, pentru construire clădiri de birouri și alte funcțiuni", de pe strada Sarmisegetuza, Cluj-Napoca, propus de către SC ARHIMOBIL SRL**

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

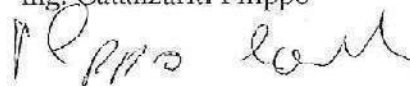
- Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
- Parcela studiată nu poate fi considerată o unitate urbanistică independentă, neîncadrându-se în definiția de cvartal, aceasta aflându-se la momentul de față între alte parcele de case unifamiliale din zonă.
- Accesul prevăzut către aceasta nu respectă regulamentul privind servituțile de utilitate publică.
- Conform regulamentului local de urbanism, este necesar acordul vecinilor pentru situațiile în care se dorește schimbarea destinației unei zone (minim un cvartal) în situațiile în care funcțiunea propusă nu se poate încadra la utilizări admise cu condiționări din regulamentul aferent "Lip".

Sper ca veti evalua cu atenție aceasta solicitare și rezultatul va fi negativ în ceea ce privește această solicitare de schimbare a PUZ-ului, deoarece în caz contrar situația va produce nu doar distrugerea peisajului ci și inconveniente de trafic și parcare.

Vreau să profit de această ocazie pentru a vă transmite salutări cordiale.

Data,
16.04.2019

Nume si prenume,
ing. Catanzariti Filippo

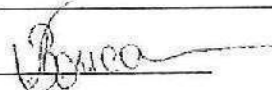


Prin adresa cu nr. 332814/27.06.2019, d-na. Bonca Dana Valeria cu domiciliul în str. Oradea, jud. Bihor, comunică următoarele obiecțiuni :

LA DATA ACHIZIȚIONĂRII TERENULUI, DN. NR. NEAG ALEXANDRU A FOST ÎN CUNOSCINȚĂ DE CAUZA A LIPSEI CĂII DE ACCES ASUPRA IMOBILULUI. ÎN PROPUȘIILE DOCUMENTARIE DE URBANISM, CALEA DE ACCES PRINCIPALĂ ESTE REALIZATĂ PE UN TEREN PROPRIETATE PERSONALĂ. NE EXPRIMĂM FERM PEȘUL DE A SE CREA CALE DE ACCES PE IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN CF. NR. 341875, SUPRAFAȚĂ 29640

Data: 29.06.2019

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 332820/27.06.2019, Fundația Cultural Umanitară „Henri Coandă” cu sediul în str. Michelangelo nr. 18A, Oradea, jud. Bihor, comunică următoarele obiecțiuni :

LA DATA ACHIZIȚIONĂRII TERENULUI, DN. NR. NEAG ALEXANDRU A FOST ÎN CUNOSCINȚĂ DE CAUZA A LIPSEI CĂII DE ACCES ASUPRA IMOBILULUI. ÎN PROPUȘIILE DOCUMENTARIE DE URBANISM, CALEA DE ACCES PRINCIPALĂ ESTE REALIZATĂ PE UN TEREN PROPRIETATE PERSONALĂ. NE EXPRIMĂM FERM PEȘUL DE A SE CREA CALE DE ACCES PE IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN CF. NR. 341875, SUPRAFAȚĂ 29640.

Data: 24.06.2019

Semnătura:



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact

punctul de vedere referitor stărilor documentației PUU / PUZ

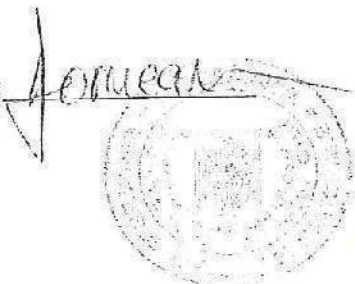
Prin adresa cu nr. 350168/08.07.2019, Școala Postliceală „Henri Coandă” cu sediul în str. Sarmisegetuza nr. 15, comunică următoarele obiecțiuni :

DOMNUL NEAG ALEXANDRU A ACHIZIȚIONAT IMOBILUL ÎN CUNOSCINȚĂ DE CAUZA A FAPTULUI CĂ NU EXISTĂ CALE DE ACCES. PROPUȘIILE DOCUMENTARIE DE URBANISM ÎN PEȘUL DE DN. NR. NEAG ALEXANDRU NU RESPECTĂ REGULAMENTUL DE URBANISM ȘI SE REFERĂ LA PROPRIETATEA NOASTRĂ TRIVĂ, ASTFEL ÎMI SOLICITĂM ÎN ACORD CU PROPUȘIILE DN. NR. NEAG ALEXANDRU.

Cu mulțumiri,

Data: 08.07.2019

Semnătura:



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact

Prin adresa cu nr. 350171/08.07.2019, d-na. Bonca Zoița Dănuța cu domiciliul în str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

Domnul Neag Alexandru a achiziționat imobilul în cunoștință de cauză a faptului că nu există acte de acces. Propunerea documentației de urbanism P.U.Z. realizată de d-nul Neag Alexandru nu respectă regulamentul de urbanism și se referă la prop. mea privată, astfel nu sunt de acord cu propunerea d-nului Neag Alexandru.

Cu mulțumiri,

Data: 08.07.2019

Semnătura:



B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 219846/19.04.2019 și 219847/19.04.2019 – Asociația de Proprietari Sarmisegetuza 21, str. Sarmisegetuza nr. 17-19-21
- nr. 219069/19.04.2019 și 219969/19.04.2019 – d-na. Ludușan Ana-Irina,
- nr. 219312/19.04.2019 și 219317/19.04.2019 – vecinii cu domiciliul în str. Intre Lacuri nr. 38
- nr. 221481/22.04.2019 – dl. Filippo Catanzariti, :

proiectantul lucrării – Prof.dr. arh. Adrian Iancu, precizează următoarele :

1) Adresele cu nr. 219312/2019 și 219317/2019 sunt identice. Acestea au fost formulate de persoane care nu sunt vecini cu parcela studiată, imobilul potenților situat pe str. Intre Lacuri nr. 38 se află la circa 10 parcele depărtare, fiind o locuință colectivă cu număr similar de niveluri cu cea propusă prin PUZ.

2) Restul adreselor sunt formulate de mai multe persoane care fac parte din Asociația de proprietari Sarmisegetuza 17-19-21, atât în numele asociației cât și ca persoane private.

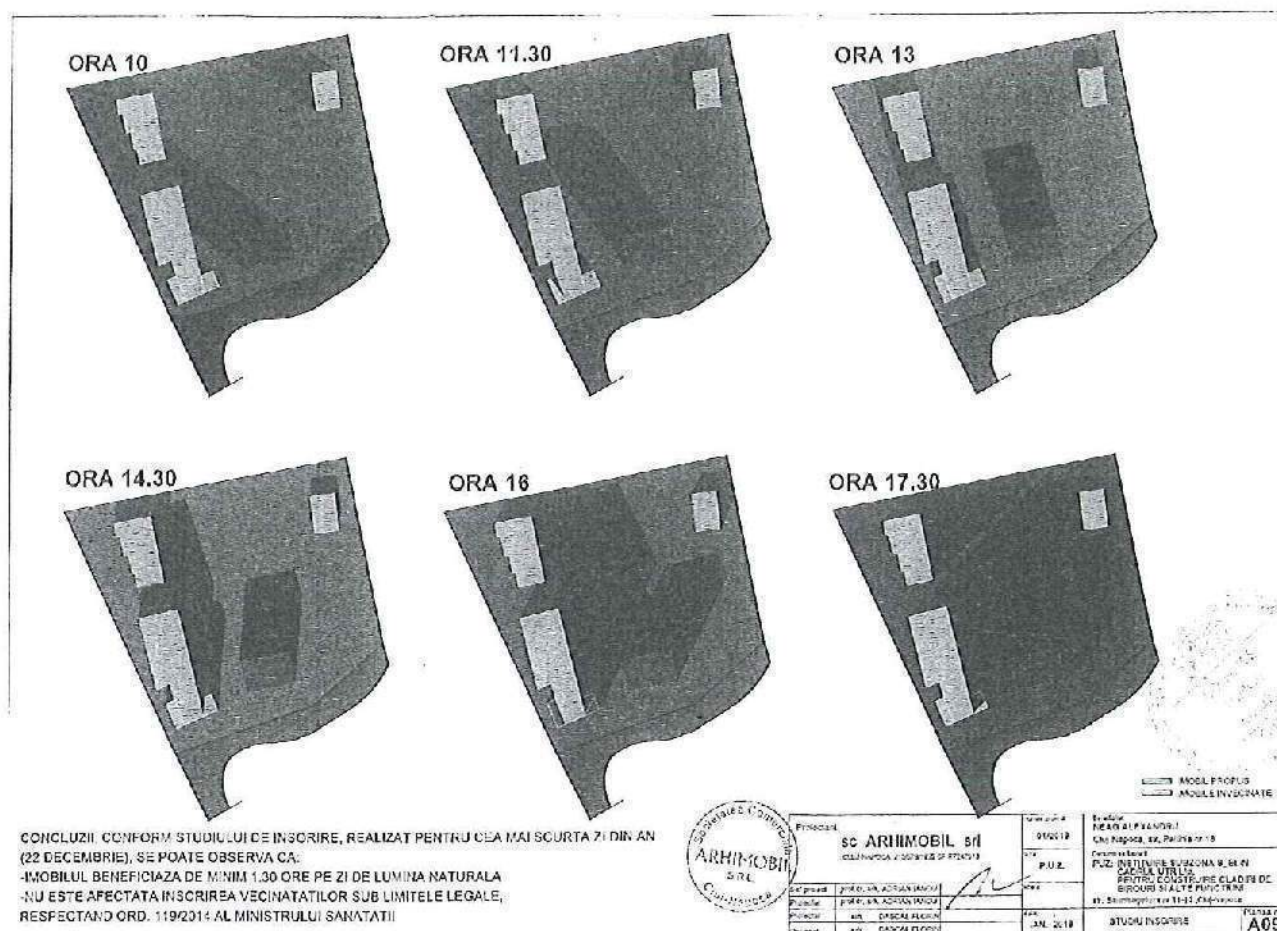
Asociația de proprietari cuprinde două imobile cu funcțiuni mixte (locuințe colective, spații comerciale, birouri). Parcela studiată prin PUZ se învecinează pe latura vestică pe o lungime de 29,35m din totalul lungimii de circa 107m al parcelei de pe str. Sarmisegetuza nr. 17-19-21, în partea sudică, spre lac.

Imobilul propus prin PUZ permite însoirirea corectă a locuințelor (conform normelor sanitare în vigoare) aflate în corpul dinspre lac situat pe str. Sarmisegetusa nr. 17-19-21, conform studiului de însoirire anexat, adică Plansa nr. A09 – extras din documentația PUZ.

Menționăm că prezentul PUZ a fost întocmit pentru că prin PUG Cluj-Napoca a fost instituită o suprafață de zona verde UTR Ve pe o parte a terenului parcelelor studiate prin PUZ. Prin documentația PUZ beneficiarul este de acord cu păstrarea acestei suprafețe verzi și conservarea ei ca atare. Se vor păstra arborii existenți, iar suprafață cuprinsă în UTR-Ve va fi deschisă publicului, de această suprafață vor beneficia și locatarii Asociației de proprietari str. Sarmisegetusa nr. 17-19-21, dar și alți cetățeni care vor putea parcurge malul lacului.

De asemenea menționăm că în imediata proximitate a imobilului propus prin PUZ se află un bloc care la primele două niveluri are spații utilizate ca birouri.

Întocmit
Prof.dr.arh. Iancu Adrian



Ca răspuns la sesizările d-nei. Bonca Dana Valeria cu domiciliul în :
Oradea, jud. Bihor și Fundației Cultural Umanitare „Henri Coandă” cu sediul în str. Michelangelo
nr. 18A, Oradea, jud. Bihor, cu nr. 332814/27.06.2019 și 332820/27.06.2019, beneficiarul lucrării
prin avocat Ciocian Ioana Crina, precizează următoarele :

Prin obiecțiunile înregistrate de persoanele mai sus arătate, acestea invoca faptul ca
subsemnatul am facut propunerea caii de acces pe un teren care ar fi proprietate personala a
dansilor.

Conform CF atasat prezentei, drumul care deserveste proprietatile apartine in indiviziune si
subsemnatului, eu avand o cota de jumatate din acest drum, sens in care obiecțiunile formulate nu
au nici un fel de suport legal.

Subsemnatul detin cota parte din drumul care exista la acest moment, sens in care calea de
acces la imobilul propus prin PUZ este asigurata prin atributele specifice dreptului de proprietate.
Astfel, dreptul de proprietate asigura titularului dreptul de dispozitie materiala si juridica, posesia si
folosinta asupra bunului.

Atata timp cat nu exista un partaj de folosinta (de altfel greu de realizat in cadrul unui imobil
cu destinatia de drum), exercitarea dreptului de proprietate se realizeaza de catre toti proprietarii, in
egala masura.

Orice alta interpretare a situatii de coproprietate in care ne aflam echivaleaza cu violarea
dreptului de proprietate astfel cum acesta este garantat de Constitutia Romaniei si de Protocolul I al
CEDO. Este indeobste cunoscut faptul ca drepturile fundamentale trebuic sa fie unele efective si nu
iluzorii, sens in care detinerea unei cote de proprietate fara a avea posibilitatea de a o folosi efectiv,
reprezinta o ingerinta nejustificata asupra dreptului de proprietate.

In plus, orice actiune contrara exercitarii acestui drept de catre subsemnatul duce inclusiv la
incalcarea destinatiei imobilului, aceea de cale de acces (drum).

In sensul celor mai sus arătate, va solicitam sa aveti in vedere actele depuse anexa si situatia
juridica prezentata si sa apreciati conform celor mai sus arătate, dispunand respingerea acestor
obiectiuni ca nelegale si neintemeiate.

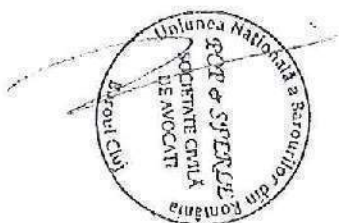
Cu consideratie,

Neag Alexandru,

prin avocat, Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,

19.07.2019,



Ca răspuns la sesizările d-nei. Bonca Zoița Dănuța cu domiciliul în str. Sarmisegetuza nr. 15 și Școlii Postliceale „Henri Coandă” cu sediul în str. Sarmisegetuza nr. 15, cu nr. 350168/08.07.2019 și 350171/08.07.2019, beneficiarul lucrării prin avocat Ciocian Ioana Crina, precizează următoarele :

Prin obiecțiunile înregistrate de persoanele mai sus arătate, acestea invoca faptul ca subsemnatul am facut propunerea caii de acces pe un teren care ar fi proprietate personala a dansilor.

Conform CF atasat prezentei, drumul care deserveste proprietatile apartine in indiviziune si subsemnatului, eu avand o cota de jumatate din acest drum, sens in care obiecțiunile formulate nu au nici un fel de suport legal.

Subsemnatul detin cota parte din drumul care exista la acest moment, sens in care calea de acces la imobilul propus prin PUZ este asigurata prin attributele specifice dreptului de proprietate. Astfel, dreptul de proprietate asigura titularului dreptul de dispozitie materiala si juridica, posesia si folosinta asupra bunului.

Atata timp cat nu exista un partaj de folosinta (*de altfel greu de realizat in cadrul unui imobil cu destinatia de drum*), exercitarea dreptului de proprietate se realizeaza de catre toti proprietarii, in egala masura.

Orice alta interpretare a situatiei de coproprietate in care ne aflam echivaleaza cu violarea dreptului de proprietate astfel cum acesta este garantat de Constitutia Romaniei si de Protocolul I al CEDO. Este indeobste cunoscut faptul ca drepturile fundamentale trebuic sa fie unele efective si nu iluzorii, sens in care detinerea unei cote de proprietate fara a avea posibilitatea de a o folosi efectiv, reprezinta o ingerinta nejustificata asupra dreptului de proprietate.

In plus, orice actiune contrara exercitarii acestui drept de catre subsemnatul duce inclusiv la incalcarea destinatiei imobilului, aceea de cale de acces (drum).

In sensul celor mai sus arătate, va solicitam sa aveti in vedere actele depuse anexa si situatia juridica prezentata si sa apreciati conform celor mai sus arătate, dispunand respingerea acestor obiecțiuni ca nelegale si neintemeiate.

Mai mult, va invederam faptul ca anterior acestor doua noi notificari, au mai fost depuse de persoane apropiate celor doi noi reclamanti notificari cu continut identic, sens in care in cauza este conturat abuzul de drept pe care aceste persoane il exercita fata de subsemnatul, sens in care imi rezerv dreptul de a demara procedurile judiciouse impotriva acestor persoane care si-au dovedit reaua credinta izvorata exclusiv din raportul de vecinatate cu subsemnatul.

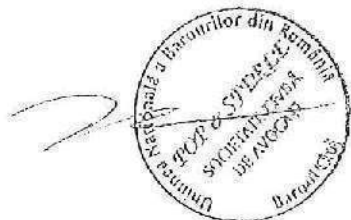
Cu consideratie,

Neag Alexandru,

prin avocat, Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,

29.01.2020,



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 230731/433/25.04.2019, 333049/433/27.06.2019 și 368207/433/17.07.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul și avocatul beneficiarului, prin adresele cu nr. 271490/23.05.2019, 374707/22.07.2019 și 52357/29.01.2020, răspund acestor observații.

Răspunsurile proiectantului și ale avocatului beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 280882/433/28.05.2019, 280887/433/28.05.2019, 280892/433/28.05.2019, 280901/433/28.05.2019, 280911/433/28.05.2019, 280918/433/28.05.2019, 280927/433/28.05.2019, 280933/433/28.05.2019, 280937/433/28.05.2019, 280943/433/28.05.2019, 280950/433/28.05.2019, 280953/433/28.05.2019, 378545/433/24.07.2019, 378553/433/24.07.2019, 57409/433/31.01.2020, 57416/433/31.01.2020.

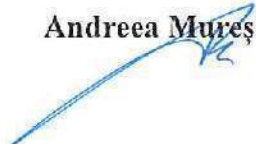
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

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

