CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z – Schimbare încadrare funcţională, din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială - str. Camil Petrescu

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Schimbare încadrare funcţională, din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială - str. Camil Petrescu – proiect din iniţiativa primarului;

Reţinând Referatul de aprobare nr. 468595/1/26.04.2022, conex cu nr. 363151/1/4.03.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 468644/433/26.04.2022, conex cu nr. 363258/433/4.03.2022, al Direcţiei Generale de Urbanism şi al Direcţiei Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Schimbare încadrare funcţională, din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială - str. Camil Petrescu, beneficiari: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import-Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L, S.C. Inova Prime Yellow S.R.L;

Reţinând Avizul de oportunitate nr. 25 din 15.02.2021, Avizul Arhitectului şef nr. 142 din 16.09.2021, precum şi avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 şi 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Schimbare încadrare funcţională, din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială - str. Camil Petrescu, beneficiari: Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, S.C. Vitacom Import - Export S.R.L., S.C. Inova Prime Green S.R.L., S.C. Inova Prime Blue S.R.L., Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., S.C. Inova Prime Orange S.R.L, S.C. Inova Prime Yellow S.R.L., pe parcelele cu nr. cad. 333254, nr. cad. 333255, nr. cad. 333160, nr. cad. 333161, nr. cad. 333204, nr. cad. 333205 şi nr. cad. 276613, aflate în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu în suprafață (măsurată) de 15.971 mp, propunându-se schimbarea încadrării funcționale, din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială, cu menținerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Vpr și UTR Ve.

Conform Planșei U07 – Parcelare propusă, prin P.U.Z. se propune parcelarea în zece parcele, din care: o parcelă destinată construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, cinci parcele destinate construirii de locuințe colective cu dotări, două parcele cu destinația de „spațiu verde", două parcele cu destinația de „drum" (suprafața de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu și suprafața de teren necesară realizării unei alveole la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun).

Reglementări specifice propuse:

U.T.R. M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

- funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, primul etaj suprateran, spre spațiile publice, va avea, în mod obligatoriu, funcțiuni de interes pentru public;

- regimul de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: maxim 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER;
- indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,4;
- retragerea față de aliniament: în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile vor fi retrase cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente;
- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat va fi asigurată retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane, care vor respecta prevederile Codului Civil. Parcelele de colț vor avea doar retragere față de limitele laterale. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;
- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4.5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu, regularizată la ampriza de 12 m;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu dotările aferente;
- regimul de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: (1-2S)+P+2E, H max. = 12 m;
-indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. maxim = 1;
- retragere față de aliniament: minim 3 m față de strada Camil Petrescu, regularizată la ampriza de 12 m;
- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- circulațiile și accesele: din str. Camil Petrescu, regularizată la ampriza de 12 m;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- limită U.T.R.– limita dintre U.T.R. Lcv și U.T.R. Vpr s-a stabilit în baza avizului S.N.T.G.N Transgaz S.A.

Se reglementează reconfigurarea limitei nordice a UTR Vpr, documentația fiind însoțită de Avizul favorabil nr. 1432/2246/11.01.2021, emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz S.A., prin care se stabilesc distanțele față de conducta de gaz, conform anexei la aviz.

Se mențin reglementările P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve și Vpr.

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

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua, pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „drum" anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transferată în domeniul public (cf. propunerii din Planșa U06 - Proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt.

Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament, conform planului de acțiune, anexă la prezenta hotărâre. Arborii plantați în aliniamentul străzii Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de minim 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet.

Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde" (P7 și P8) vor fi plantați cel puțin cinci arbori cu circumferința tulpinii de minim 35 cm, măsurată la 1 m de la colet.

Anterior recepției primei construcții din ansamblul propus, va fi întocmită și realizată semnalizarea rutieră a străzii Camil Petrescu.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U/PUZ/03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2 și Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2- Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de cinci ani.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 403 din 4 mai 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi)

S.C. ARCHDESIGN S.R.L. birou de arhitectură

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. **DISPOZIŢII GENERALE**
1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii patrimoniului natural şi construit;
2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public;
3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi şi împrejmuiri.

C. **ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**
1. Unităţi şi subunităţi funcţionale.

D. **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE**

E. **UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ**

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

A. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în zona studiata, în concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.
1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.
1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local şi vor fi avizate în Comisia Judeţeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condiţiile de amplasare, conformare şi echipare a construcţiilor precum şi la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în pricipal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementările cuprinse în P.U.G. şi în prescripţiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;

SC ARCHDESIGN SRL
Str. Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- alte acte , legi şi normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate şi cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pentru zona studiata.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism actualizare P.U.G. municipiul Cluj-Napoca faza PUZ aprobata cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 şi HCL nr. 118/01.04.2015 şi HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea parţiala şi completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG amplasamentul este situat în **Ei** – zona de activităţi economice cu caracter industrial. În consecinţa pentru modificarea destinaţiei acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenţii:

existent:

parţial **Ei** – zona de activităţi economice cu caracter industrial

parţial **VPr** – zona verde de protecţia fata de infrastructura majora, de protecţia sanitara, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologica

parţial **Ve** – zona verde de protecţia a apelor sau cu rol de culoar ecologica

propus:

M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

Lcv – zona de locuinţe colective realizate după anul 1990

VPr – zona verde de protecţia fată de infrastructura majoră, de protecţia sanitara, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologică

Ve – zona verde de protecţia a apelor sau cu rol de culoar ecologic- Nu se propun modificări asupra zonei

a. la sud – zona de protecţie 5m de la albia minora a afluentului pârâului Becaş, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata

b. la sud – zona de protecţie 6m de conducta de gaz

c. constructia cu functiune mixta se va amplasa la minim 168 m fata de conducta conform aviz Transgaz

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare

- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile faţă de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecţie instituite.

- definirea înălţimii maxime a construcţiilor şi a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcţiilor .

- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia din caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin P.U.G Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin P.U.G Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menţionate

- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa

SC ARCHDESIGN SRL
Str. Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

- stabilirea pofilului transversal pentru regularizare strada Camil Petrescu si amplasare stalpi pentru iluminat,
- realizare statie autobuz pe strada Buna Ziua,
- organizarea acceselor (auto şi pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z.

Odată aprobat, împreuna cu P.U.Z, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea, autorizarea şi realizarea construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin P.U.Z – documentaţia propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentaţie se precizează şi delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălţime şi echiparea tehnico-edilitara. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncţionalităţi majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din terenurile existente şi curţile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investiţia propusa în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea şi depozitarea deşeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizaţiile de construire vor conţine obligaţia de a menţine şi de a crea spaţii verzi şi plantate în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiilor propuse.

Prin P.U.Z se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisa autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

2.1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea determinantă a zonei aferente, precum şi cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcţii.

De asemenea, autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia efectuării unui studiu geotehnic relevant pentru amplasarea construcţiilor propuse.

2.2. Protecţia fată de poluare şi alte riscuri: Pentru construirea clădirilor şi instalaţiilor în zona se vor lua masuri pentru evitarea poluării mediului şi de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare fată de punctele cardinale şi cu respectarea reglementarilor urbanistice în vigoare.

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil şi regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planşei "Reglementari urbanistice-zonificare". Pentru construirea de

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

platforme, rampe de acces în garajele subterane propuse, împrejmuiri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcţiilor fată de limitele laterale şi posterioare vor avea în vedere distantele impuse de regulamentul de urbanism şi prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor se face cu condiţia încadrării în regimul de înălţime maxim admis şi în indicii urbanistici POT şi CUT maximali stabiliţi pentru zona.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulaţii şi accese

4.1.1. Autorizarea executării construcţiilor este permisa numai daca exista posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

4.1.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare.

4.2. Staţionarea autovehiculelor

Vehiculele vor staţiona numai în interiorul parcelelor în spaţiile special amenajate în acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcţiilor este permisa numai daca există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilităţile se vor introduce in totalitate în subteran.

6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Autorizarea executării construcţiilor este permisa numai dacă forma terenului şi amplasarea pe parcela permit adoptarea de soluţii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena şi de protecţie a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

Autorizaţiile de construire vor conţine obligaţia de a menţine şi de a crea spatii verzi şi plantate în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

1. Unităţi si subunităţi funcţionale

Suprafaţa studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcţionale:

1. Funcţiuni existente care se menţin

VPr – zona verde de protecţia fată de infrastructura majoră, de protecţie sanitară, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologică

Ve – zona verde de protecţia a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

2. Funcţiuni existente propuse pentru înlocuire
Ei – zona de activităţi economice cu caracter industrial

3. Funcţiuni noi propuse
M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
Lcv – zona de locuinţe colective realizate după anul 1990

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

GENERALITĂŢI. CARACTERUL ZONEI

În prezent amplasamentul prezintă halele industriale de producţie de la Vitacom. Suprafaţa parcelei totale care a generat PUZ-ul este de 15 971mp.

În conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se doreşte a fi reglementate prin P.U.Z. sunt următorii, după cum urmează:

- CF nr 333254, nr cad 333254 , S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL, Societatea Inova Prime Orange SRL, Societatea Inova Prime Yellow SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL Cluj)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei şi Vita Tatiana Tamara)

Terenul studiat nu prezintă denivelări semnificative reprezentând o configuraţie stabilă fără alunecări de teren sau tasări pronunţate.

UTR M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism.

Spaţiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spaţiile publice va avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, definite conform Anexa 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202E98040XX
www.archdesign.ro

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
Depozitare en gros;
Depozitare de materiale refolosibile;
Comerţ en gros;
Comerţ en detail în clădiri independente, mall;
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre;
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public;
Ansambluri mono-funcţionale rezidenţiale;
Locuire de tip individual,
Construcţii provizorii de orice natură;
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2;
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA II : CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Având în vedere că parcela propusă este parcela de colţ, se vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:
a) să aibă front la stradă;
b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
c) suprafaţă să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar cu nu mai

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil.

Parcelele de colț vor avea doar retragere fata de limitele laterale

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

Retragerea față de limita posterioară Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul la zona mixtă se realizează din strada Camil Petrescu.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

a. Locuințe colective (multi-familiale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis şi acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

b. Funcțiuni terțiare

Comerț en detail:

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multi-funcționale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

– 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania

TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

– 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comerț en detail, showroom, etc:
– 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) – parcare pentru biciclete 1 loc la 50 mp AU

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxim admisa a clădirilor va fi de maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER.

S- subsol; D- demisol, P – parter, E – etaj; Er – etaj retras.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei, așa cum a fost el descris în preambul, și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Clădirilor noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural, cu adâncime de minim 70 cm, vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania

TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spatială reglementată şi pentru vizibilitate şi atractivitate a spaţiului comercial, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impun, împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III : POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele de colţ:
P.O.T. maxim = 50%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru parcelele de colţ:
C.U.T. maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber $\geq$ 1,40 m).

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

UTR Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective cu dotările aferente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, definite conform Anexa 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) să aibă acces public limitat (ocazional);
(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
Construcții provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitv și nu poate fi modificată prin PUZ.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a) să aibă front la stradă;

SC ARCHDESIGN SRL
Str. Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
(c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
(d) suprafață să fie mai mare sau egală cu 600 mp;
Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunțate mai sus.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Minim 3 m față de strada Camil Petrescu realizată la ampriză de 12 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

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

Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.5 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:
(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.
Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul se realizează din str. Camil Petrescu.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.

Necesar de locuri de parcare:

Locuințe colective (multi-familiale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis şi acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă admisă de 12 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2E.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului
– locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă .Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Clădirile noi, cu mai mult de şase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE ŞI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spatiile verzi organizate pe solul natural, cu adancime de minim 70 cm, vor ocupa minimum

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania

TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

40% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de stradă (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.
În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi-îngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi deschis, de regula spre strada. În cazuri particulare, când se impun, împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei
Se poate opta pentru împrejmuirea intre parcelele studiate în PUZ, cu condiţia ca împrejmuirea sa nu contravină cu arhitectura clădirilor propuse sau a circulaţiilor,
Împrejmuirile vor putea fi dublate, după caz, de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine zonei reglementate în PUZ vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA III : POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru imobilele de locuit:
cu maximum (S)+P+2
P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru imobilele de locuit:
C.U.T. maxim = 1

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Notă:
Pentru suprafeţele de teren încadrate în **UTR Ve şi UTR Vpr** se menţin reglementările din P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca.

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezinta suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operaționale în sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5754
Victor Mihai MIHĂILESCU

CLUJ-NAPOCA
August 2021

Întocmit,
arh. VICTOR MIHĂILESCU

Specialist RUR
arh. A. TURCU

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Adrian C. I. TURCU
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

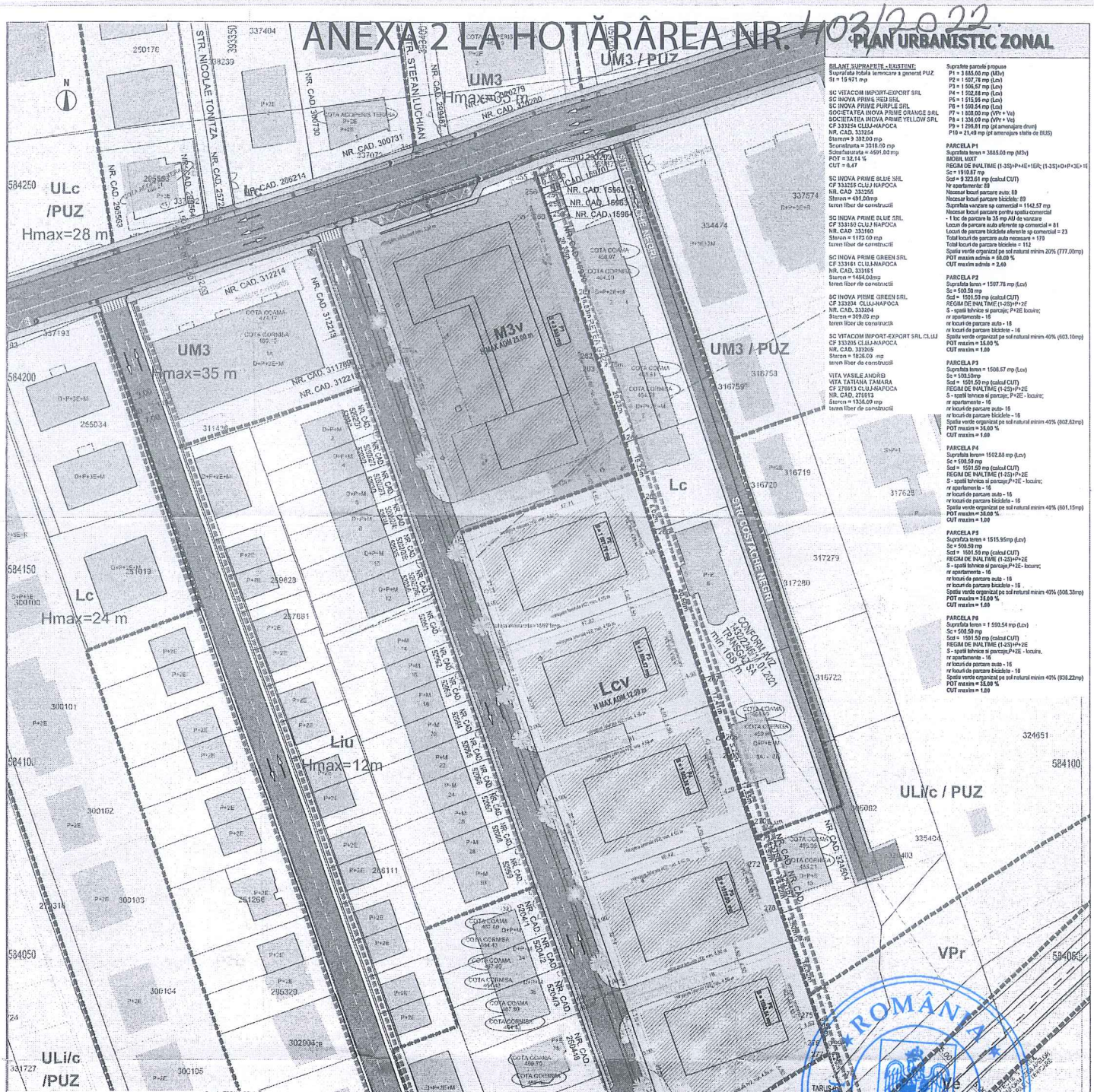
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 403/2022 CUPRINDE UN NR. DE 14 PAGINI.

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania
TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro
RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX
www.archdesign.ro

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 403/2022.

PLAN URBANISTIC ZONAL



BILANT SUPRAFETE - EXISTENT:

Suprafata totala lamerare a generat PUZ
St = 15 971 mp

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME ORANGE SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME YELLOW SRL
CF 333254 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333254
Steren = 382.00 mp
Sconstruita = 3018.50 mp
Suprafata utila = 4591.00 mp
POT = 32,14 %
CUT = 0,47

SC INOVA PRIME BLUE SRL
CF 333255 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333255
Steren = 491.00mp
teren liber de constructii

SC INOVA PRIME BLUE SRL
CF 333160 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333160
Steren = 1172.00 mp
teren liber de constructii

SC INOVA PRIME GREEN SRL
CF 333161 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333161
Steren = 1454.00mp
teren liber de constructii

SC INOVA PRIME GREEN SRL
CF 333204 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333204
Steren = 369.00 mp
teren liber de constructii

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL CLUJ
CF 333205 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333205
Steren = 1826.00 mp
teren liber de constructii

VITA VASILE ANDREI
VITA TATIANA TAMARA
CF 270813 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 270813
Steren = 1336.00 mp
teren liber de constructii

Suprafete parcele propuse
P1 = 3 885.00 mp (M3v)
P2 = 1 507.78 mp (Lcv)
P3 = 1 506.57 mp (Lcv)
P4 = 1 502.66 mp (Lcv)
P5 = 1 515.95 mp (Lcv)
P6 = 1 590.54 mp (Lcv)
P7 = 1 808.00 mp (VPr + Ve)
P8 = 1 336.00 mp (VPr + Ve)
P9 = 1 296.81 mp (pt amenajare drum)
P10 = 21,49 mp (pt amenajare statie de BUS)

PARCELA P1
Suprafata teren = 3885.00 mp (M3v)
BIROIL MIXT
REGIM DE INALTIME (1-3S)+P+4E+1ER; (1-3S)+G+P+3E+1E
Sc = 1910.87 mp
Scd = 9 323.61 mp (calcul CUT)
Nr apartamente: 89
Necesar locuri parcare auto: 89
Necesar locuri parcare biciclete: 89
Suprafata vanzare sp comercial = 1142.57 mp
Necesar locuri parcare pentru spatiu comercial
- 1 loc de parcare la 35 mp AU de vanzare
Locuri de parcare auto aferente sp comercial = 61
Locuri de parcare biciclete aferente sp comercial = 23
Total locuri de parcare auto necesare = 170
Total locuri de parcare biciclete = 112
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 20% (777.00mp)
POT maxim admis = 50,00 %
CUT maxim admis = 2,40

PARCELA P2
Suprafata teren = 1507.78 mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E- locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (603.10mp)
POT maxim = 33,00 %
CUT maxim = 1,00

PARCELA P3
Suprafata teren = 1506.57 mp (Lcv)
Sc = 500.50mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (602.62mp)
POT maxim = 33,00 %
CUT maxim = 1,00

PARCELA P4
Suprafata teren= 1502.66 mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (601.15mp)
POT maxim = 33,00 %
CUT maxim = 1,00

PARCELA P5
Suprafata teren = 1515.95mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (606.38mp)
POT maxim = 33,00 %
CUT maxim = 1,00

PARCELA P6
Suprafata teren = 1 590.54 mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (636.22mp)
POT maxim = 33,00 %
CUT maxim = 1,00

LEGENDA:

- DELIMITARE UTR-URI EXISTENTE
- DELIMITARE UTR-URI PROPUSE
- DELIMITARE TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELARE PROPUSA
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- CURS DE APA EXISTENT
- LATIMEA ZONEI DE PROTECTIE 5 m FATA DE ALBIA MINORA CONFORM LEGEA 107/1996 ACTUALIZATA
- M3v — ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- Lcv — ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990
- VPr — ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANTILOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA
- Ve — ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990
- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- AREAL CONSTRUIBIL
- SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU AMENAJARE DRUM

Parcela (TOTAL) CC. A. F

Nr. Pct.	Coordonate pct ale contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
244	583550.310	393437.544	25.397
245	583563.501	393458.517	21.165
246	583591.111	393445.267	19.011
247	583594.738	393454.208	8.894
248	583597.371	393461.117	1.209
249	583598.400	393462.710	11.954
250	583609.600	393466.750	28.586
251	583634.554	393447.220	22.913
252	583628.258	393419.700	8.750
253	583607.468	393430.479	178.053
254	583435.429	393377.546	34.130
255	583453.540	393428.620	3.300
256	583456.408	393426.858	1.797
257	583448.702	393430.223	2.499
258	583446.330	393431.809	3.500
259	583443.957	393431.795	2.470
260	583441.612	393432.572	23.553
261	583422.260	393438.973	18.826
262	583426.205	393444.265	2.755
263	583423.681	393445.183	23.252
264	583404.455	393431.406	18.227
265	583418.003	393458.594	8.017
266	583421.450	393469.168	42.653
267	583432.870	393472.609	17.412
268	583408.370	393477.580	5.253
269	583411.300	393479.258	17.951
270	583404.469	393461.997	2.937
271	583401.780	393460.423	8.971
272	583476.648	393467.991	14.416
273	583481.912	393482.664	8.498
274	583483.867	393485.452	18.822
275	583438.000	393501.478	8.958
276	583436.819	393504.592	8.993
277	583435.870	393504.810	8.287
278	583430.220	393506.848	26.253
279	583395.361	393515.344	53.223
280	583361.875	393474.154	3.283
243	583364.797	393472.948	38.257

S(TOTAL)=15971.44mp P=747.225m

Bilant teritorial zona studiata

TERITORIU AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	57,73	0,00	0,00
UTR Mdv - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	18,46
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7623,70	36,22
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 741,00	17,78	2789,00	13,25
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	1,69	355,00	1,69
UTR ULiu - zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	3 270,00	15,54	3 270,00	15,53
UTR Lc - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	820,00	3,90	820,00	3,89
UTR UM3 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	708,00	3,36	708,00	3,36
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1318,30	7,60
TOTAL	21 044,00	100,00	21 044,00	100,00

Bilant teritorial zona reglementata

TERITORIU AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	76,08	0,00	0,00
UTR Mdv - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	24,33
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7623,70	47,73
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 466,00	21,70	2789,00	17,46
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	2,22	355,00	2,22
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1318,30	8,26
TOTAL	15 971,00	100,00	15 971,00	100,00

PROFIL STRADAL STR.CAMIL PETRESCU

T = trotuar V = Vior plantat
P = suprafata asfaltata pentru parcare C = parte carosabila
CA = zona protectie acces carosabil

NOTA:
- SE PROPUNE MODIFICAREA ZONEI APARENTA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
Ei – ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL.
ASTFEL SE PROPUNE REALIZAREA A DOUA ZONE URBANISTICE:
MDv – ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, RESPECTIV ZONA
Lcv – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPĂ ANUL 1990.

- ZONA URBANISTICĂ EXISTENTĂ Ve DEFINITĂ PRIN PUG "CLUJ-NAPOCA DREPT "ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC" SE VA PĂSTRA PRIN DEFINITIE DE: TERITORIUL OCUPAT DE LATINEA ZONEI DE PROTECȚIE DE 5 M (AMBELE PĂRȚI) FAȚĂ DE ALBIA MINORA.
A CURSULUI DE APĂ EXISTENT, ÎN CONFORMITATE CU LEGEA 107/1996 ACTUALIZATĂ.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP, S_UVa

INTRAVILAN
296330
ULiu
Zona M3v 563950
Zona Lcv
Zona VPr
Zona Ve
Zona Lc
Zona ULi/c
Zona ULiu

INTOCMIT:
S.C. GPSEXPERT S.R.L.
AUT. RO-B-J NR. 1258

Suprafata masurata =15971mp

PROPRIETAR:
S.C. VITACOM IMPORT EXPORT S.R.L.

SISTEM DE PROIECTIE "STEREO 70"
SISTEM DE COTE "MARE NEGRU 1975"
ECHIDISTANTA CURBE DE NIVEL 1m

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU PUZ
ADRESA : STR. BUNA ZIUA F.N., CLUJ-NAPOCA
C.F. NR. 333254; NR. CAD. 333254
C.F. NR. 333255; NR. CAD. 333255
C.F. NR. 333160; NR. CAD. 333160
C.F. NR. 333161; NR. CAD. 333161
C.F. NR. 333204; NR. CAD. 333204
C.F. NR. 333205; NR. CAD. 333205
C.F. NR. 271613; NR. CAD. 271613
U.A.T. CLUJ-NAPOCA

Verificat
Proiectant: ARCHDESIGN S.R.L. — S.C. archdesign S.R.L. — J.R. Teodor nr. 7A, Cluj-Napoca, Romania — www.archdesign.ro

	NUME	SEMNATURA
Sef proiect	arh.Mihăilescu V.	
Proiectat	arh.Mihăilescu V.	
Proiectant R.U.R.	urb. Turcu A.	
Desenat	Popa Claudiu	

Scara: 1:500
Data: august 2021

Beneficiar: S.C. VITACOM IMPORT EXPORT S.R.L. cu ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL în ZONA MIXTA și ZONA REZIDENȚIALĂ - STR. CAMIL PETRESCU
Amplasament: Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, nr. F.N., Jud. Cluj

Denumire proiect: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Nr. crt.: 19/2017
Format planșa: A1
Faza: P.U.Z.
Planșa nr.: U/H/UD - 03

PUZ SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ CU ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

Acest document este proprietatea intelectuală a ARCHDESIGN S.R.L. Nu poate fi copiat, folosit sau publicat fără autorizarea scrisă a acestora și va putea fi folosit numai cu scopul pentru care a fost creat.

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 403/2022.

ARCHDESIGN

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. **Denumirea obiectivului:** PUZ SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ REZIDENȚIALĂ – STR. CAMIL PETRESCU

2. **Amplasamentul :** Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

3. **Beneficiarii lucrărilor :** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL CLUJ
SC INOVA PRIME GREEN SRL
SC INOVA PRIME BLUE SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME ORANGE SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME YELLOW SRL

4. **Proiectant general:** **s.c. archdesign s.r.l.**
str. Dumbrava Roșie nr. 29, Cluj-Napoca, jud. Cluj

5. **Număr proiect:** 08/2021

6. **Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca CONSILIUL LOCAL

B. CATEGORIILE DE COSTURI AFERENTE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Costurile pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către investitorul / beneficiarul lucrărilor (proprietarul terenurilor din zona reglementată prin PUZ).

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitorul / beneficiarul lucrărilor (proprietarul terenurilor din zona reglementată prin PUZ).

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

C. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Etapa 1. Întocmirea, avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Etapa 2. Operațiuni cadastrale:

- comasarea parcelelor existente
- parcelarea conform P.U.Z. în 6 parcele pentru construirea imobilelor propuse, 1 parcelă pentru regularizarea străzii Camil Petrescu, 1 parcelă pentru utilitate publică (amenajare stație BUS) și 2 parcele pentru zona verde aferente următoarelor U.T.R.-uri – VPr și Ve.

Etapa 3. Înaintea oricăror autorizații de construire se vor autoriza lucrările de execuție infrastructură rutieră conform aviz C.T.A.T.U. nr. 142 din 16.09.2021:

„Conform avizului nr. 362709 / 446 /2020, completat cu nr. 588978 / 446 / 2021, emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, următoarele:

- Str. Camil Petrescu va fi regularizată la profil de 12 m, cu dublu sens;
- Aferent frontului la str. Bună Ziua, în afara profilului prevăzut prin P.U.G. se va asigura spațiu pentru amenajarea unei alveole pentru transportul în comun cu lungimea minimă de 30 m din care 25 lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de min. 3 m;
- Se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a str. Camil Petrescu anterior recepției primei construcții din ansamblul propus.

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „drum" anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transfera în proprietate publica (cf. Planșa U06 – proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt. Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii oricărei autorizații de construire."

Etapa 4. Recepționarea lucrărilor autorizate în etapa 3.

Etapa 5. Autorizarea lucrărilor de construire a imobilelor conform P.U.Z.

Etapa 6. Executarea lucrărilor de amenajare trotuare, iluminat și spații verzi conform aviz C.T.A.T.U. nr. 109 din 26.07.2021: „până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament. Arborii plantați în aliniamentul str. Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de min. 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet. Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde" (P7 și P8) se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet."

Etapa 7. Recepția lucrărilor de execuție a imobilelor.

Întocmit :

arh. Victor MIHĂILESCU

S.C. ARCHDESIGN S.R.L. birou de arhitectură

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5754
Victor Mihai MIHĂILESCU

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 403/2022 CUPRINDE UN NUMĂR DE 2 PAGINI.

PRIMARIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Moţilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ROMÂNIA CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ŞEF

Primar

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Vasile Vita** pentru **Vitacom Import Export,** cu sediul în judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca str. Bună ziua, înregistrată cu nr. 453111/433/2021 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1142 din 16.09.2021

pentru **P.U.Z schimbare încadrare funcţională din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială - str. Camil Petrescu**

generat de imobil cu nr. Cad. 333254, nr. Cad. 333255, nr. Cad. 333160, nr. Cad. 333161, nr. Cad. 333204, nr. Cad. 333205, nr. Cad. 276613
Iniţiator: SC Inova Prime Green SRL, SC Inova Prime Blue SRL, S.C. Vitacom Import - Export SRL CLUJ, Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, Inova Prime Red S.R.L., Inova Prime Purple S.R.L., SC Vitacom Import Export SRL, Societatea Inova Prime Orange S.R.L, Societatea Inova Prime Yellow SRL,
Proiectant: S.C. Archdesign S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian C. I. Turcu
Amplasare, delimitare, suprafaţă zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafaţă de ~1,59 ha este cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord şi afluentul pârâului Becaş în partea de sud, fiind delimitat de zona de locuinţe colective în partea de est şi zona rezidenţială, mixtă în partea de vest.

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :
Teritoriul studiat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. Ei, parţial în U.T.R. Vpr şi UTR Ve
U.T.R Ei - Zonă de activităţi economice cu caracter industrial
-funcţiune predominantă: Unităţi industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafeţe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncţionale specifice.
-înălţimea maximă admisă: Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari. Pentru înălţimi mai mari de 28 m se va obţine Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 1,2
-retragere faţă de aliniament: Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). În situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puţin de 8 m.
-retragere faţă de limitele laterale şi posterioare: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 6 m. În cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcţii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/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 P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenţii de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

UTR Vpr - Zonă verde de protecţie faţă de infrastructura majoră, de protecţie sanitară, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologică

-funcţiune predominantă/ regim de construire: Zona cuprinde: (a) spaţii verzi cu rol de protecţie faţă de infrastructura majoră – reţele magistrale de transport a energiei electrice şi gazului metan, căi ferate şi rutiere etc.; (b) spaţii verzi cu rol de protecţie sanitară faţă de gropi de gunoi active sau în conservare staţii de epurare a apelor uzate etc.; (c) zone verzi pentru reconstrucţia ecologică a unor teritorii degradate; (d) plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor abrupţi, rezultat al unor intervenţii antropice sau cu risc natural de alunecare.

-indici urbanistici: POT maxim = 0%; CUT maxim = 0.

UTR Ve – zona verde de protecţia a apelor sau cu rol de culoar ecologica

-funcţiune predominantă/ regim de construire: Zona cuprinde porţiuni ale culoarelor râului Someşul Mic şi Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâşii sau spaţii verzi, circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban etc., precum şi fâşiile de protecţie a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanţi. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei reţele de spaţii verzi ce pot include trasee pietonale şi deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

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

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

Prin PUZ se reglementează un teritoriu în suprafaţă de 1,59 ha, propunându-se schimbarea încadrării funcţionale din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială şi menţinerea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafeţele încadrate în UTR Vpr şi UTR Ve. Conform Planşei U07 prin P.U.Z. se propune parcelarea în 10 parcele, din care o parcelă destinată construirii unui imobil cu funcţiuni mixte, 5 parcele destinate construirii de locuinţe colective cu dotări, 2 parcele cu destinaţia de „spaţiu verde", 2 parcele cu destinaţia de „drum" (suprafaţa de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu şi suprafaţa de teren necesara realizarii unei alveole la strada Buna Ziua pentru staţia de transport în comun).

U.T.R. M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

-funcţiune predominantă: Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism. Spaţiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spaţiile publice va avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public;

- *regim de construire:* deschis;
- *înălţimea maximă admisă*: maxim 25 m respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinaţie de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafaţa terenului); C.U.T. maxim = 2,4;

- *retragere faţă de aliniament:* În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate. În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.
- *retragerea faţă de limitele laterale:* Hcornişă/2 dar nu mai puţin de 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepţie fac construcţiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil. Parcelele de colţ vor avea doar retragere faţă de limitele laterale. Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate;
- *retragerea faţă de limita posterioară:* Hcornişă/2 dar nu mai puţin de 4.5 m. Construcţiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- *circulaţiile şi accesele:* din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990
- *funcțiune predominantă*: locuințe colective cu dotările aferente;
- *regim de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+2E, H max = 12 m;
-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 1;
- *retragere față de aliniament: minim 3 m față de strada Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m*;
- *retragerea față de limitele laterale:* Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- *retragerea față de limita posterioară:* Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil;
- *circulațiile și accesele:* din str. Camil Petrescu regularizată la ampriza de 12 m;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform anexei 2 din RLU;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual intergat în clădire) destinate colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- limită U.T.R.– limita dintre U.T.R. Lcv și U.T.R. Vpr s-a stabilit în baza avizului S.N.T.G.N Transgaz S.A.

Se mențin reglementările P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve și Vpr.

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

Se reglementează reconfigurarea limitei nordice a UTR Vpr, documentația fiind însoțită de avizul favorabil cu nr. 1432/2246/11.01.2021 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA prin care se stabilesc distanțele față de conducta de gaz, conform anexei la aviz.

Conform avizului nr. 362709/446/2020, completat cu nr. 588978/446/2021, emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza, pe cheltuiala invetitorului, următoarele:
- str. Camil Petrescu va fi regularizată la profil de 12 m, cu dublu sens;
- aferent frontului la str. Bună ziua, în afara profilului prevăzut prin PUG se va asigura spațiu pentru amenajarea unei alveole pentru transportul în comun cu lungimea minimă de 30 m din care 25 m lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de min. 3 m;
- se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a str. Camil Petrescu anterior recepției primei construcții din ansamblul propus.

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum" anterior emiterii

autorizației de construire pentru imobilul mixt și transfera în proprietate publica (cf. Planșa U06 - proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt. Partea carosabilă (inclusiv parcările de la nivelul carosabilului) a strazii Camil Petrescu va fi amenajata în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta iar până la recepția construcților va fi amenajat trotuarul (ilumitat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament. Arborii plantați în aliniamentul str. Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de min. 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet. Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde" (P7 și P8) se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2020 (documentația înregistrată cu nr. 266784/433/2020) și a verificărilor din comisia operativă din 26.03.2021 (completări înregistrate cu nr. 176726/43/2021), se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4484 din 03.12.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Prezentul aviz înlocuiește Avizul de arhitectului șef nr. 109 și 26.07.2021 care conține eroarea materială privind retragerea față de limita posterioară pentru UTR Lcv, semnalată prin solicitarea nr. 453111/433/2021. Odată cu emiterea prezentului aviz, avizul cu nr. 109 și 26.07.2021 își încetează valabilitatea.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .....din .....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

PRIMĂRIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moţilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

E.L.

Ca urmare a cererii adresate de VITA VASILE-ANDREI, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Artelor, nr. 17, înregistrată sub nr. 604729/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism întrunită în şedinţa operativă din data de 11.12.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. .....25.....din 15.02.2021

pentru elaborarea
PUZ - schimbare încadrare funcţională din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă şi zonă rezidenţială - str. Camil Petrescu

generat de imobilul cu nr. Cad. 333254, nr. Cad. 333255, nr. Cad. 333160, nr. Cad. 333161, nr. Cad. 333204, nr. Cad. 333205, nr. Cad. 276613, cu respectarea următoarelor condiţii:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafaţă de aprox. 1,75 ha este cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord şi afluentul pârâului Becaş în partea de sud, fiind delimitat de zona de locuinţe colective în partea de est şi zona rezidenţială, mixtă în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat şi vecinătăţile adiacente (zona rezidenţială dintre strada Camil Petrescu şi strada Pompiliu Teodor şi zona rezidenţială de pe latura vestică a străzii Costache Negri).

2. **Categorii funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi:**

- *existent:* conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. Ei - zonă de activităţi economice cu caracter industrial, parţial în zonă verde
- *propus:* prin P.U.Z. se propune schimbarea încadrării funcţionale din zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă mixtă cu regim de construire deschis şi zonă rezidenţială (locuinţe colective), în concordanţă cu caracterul zonelor învecinate.

3. **Indicatori urbanistici obligatorii:**

3.1 zonă mixtă cu regim de construire deschis
pentru parcele de colţ : P.O.T max = 50% , C.U.T max= 2,4 ADC/mp
pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

- Pentru parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit conform Anexei 2 din Regulament P.U.G. :
- P.O.T. max = 60 %, C.U.T. max = 1

3.2 zonă de locuinţe colective : P.O.T. max = 20 %, C.U.T. max = 1
3.3 zonă verde de protecţie : P.O.T. max = 1 %, C.U.T. max = 0,01

PRIMĂRIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moţilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

4. **Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor:**
- spaţii verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Bună Ziua pe str. Camil Petrescu;
- staţionarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în spaţii specializate, dispuse la subsolul clădirilor.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilităţi;
- toate investiţiile propuse prin documentaţia de urbanism vor fi suportate de beneficiari/iniţiatori;

5. **Capacităţile de transport admise:**
- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G şi normele tehnice specifice;
- se va analiza posibilitatea amenajării unei alveole pentru staţie de transport în comun la str. Bună Ziua, în afara amprizei existente.

6. **Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:**
- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4484 din 3.12.2020.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relaţia zonă-oraş, conformări spaţial-volumetrice, caracteristicile ţesutului urban, condiţii geotehnice, reambulare topografică).
- studiu de trafic.

7. **Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare publicului:**
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4484 din 3.12.2020. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentaţia se va intocmi conform metodologiei de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată şi Ord. nr. 233/2016.

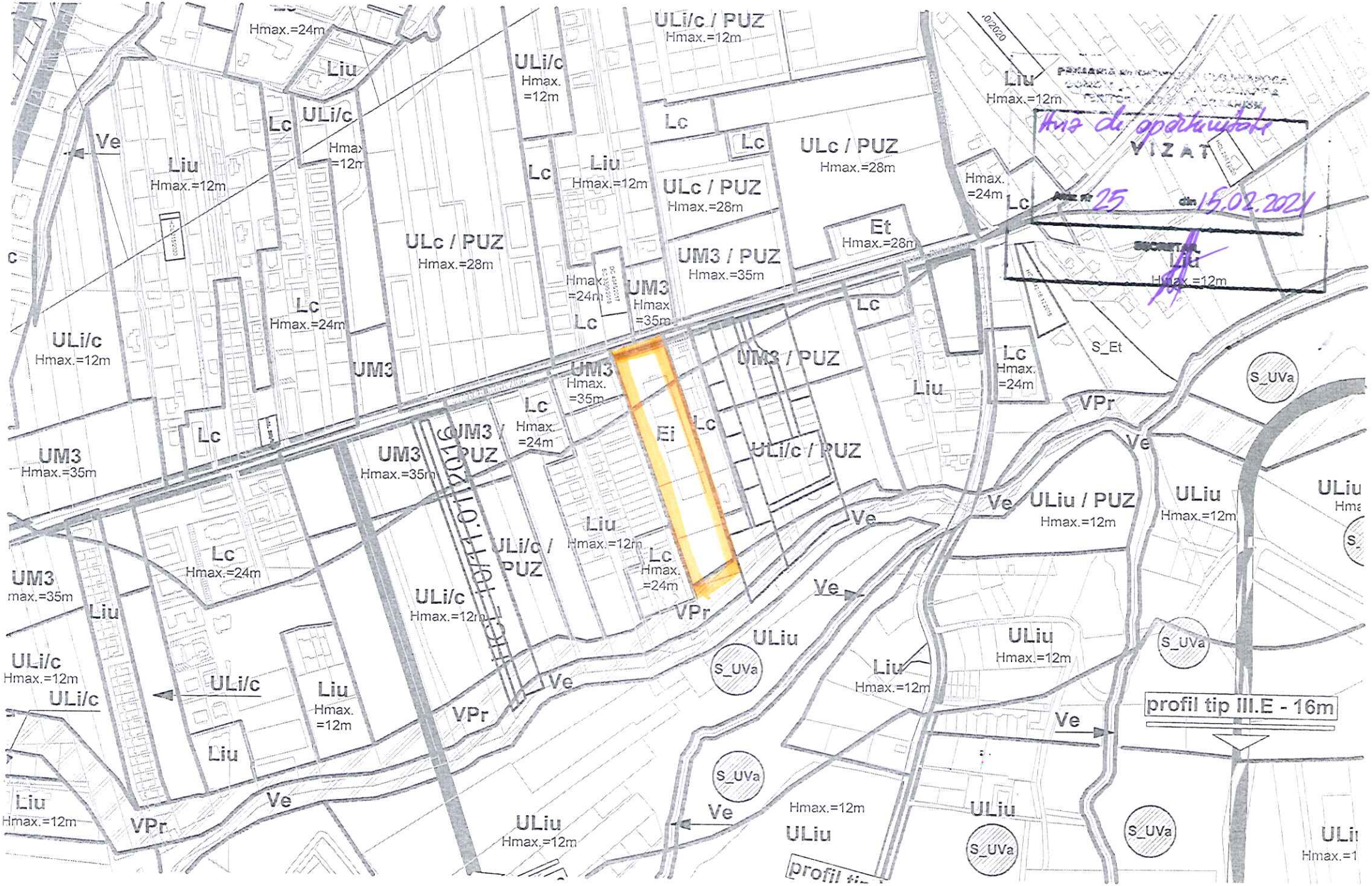
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Şef birou arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanţei nr. .....din .....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....


Hmax.=24m
Liu
ULi/c
Hmax.=12m
Lc
ULi/c / PUZ
Hmax.=12m
Ve
Liu
Hmax.=12m
Lc
Lc
ULc / PUZ
Hmax.=28m
Liu
Hmax.=12m
ULc / PUZ
Hmax.=28m
Et
Hmax.=28m
ULc / PUZ
Hmax.=28m
UM3 / PUZ
Hmax.=35m
Hmax.
=24m
UM3
Hmax
=35m
Lc
Hmax.=24m
Lc
ULi/c
Hmax.=12m
UM3
UM3
Hmax.
=35m
Lc
Hmax.
=24m
UM3 / PUZ
Liu
Lc
Hmax.
=24m
S_Et
S_UVa
VPr
Ve
UM3
Hmax.=35m
Lc
UM3
Hmax.=35m
UM3 / PUZ
Ei
Lc
ULi/c / PUZ
Ve
ULiu / PUZ
Hmax.=12m
ULiu
Hmax.=12m
Lc
Hmax.=24m
Liu
Hmax.=12m
ULi/c /
PUZ
Lc
Hmax.
=24m
UM3
max.=35m
Liu
ULi/c
Hmax.=12m
VPr
Ve
ULiu
S_UVa
ULiu
Hmax.=12m
ULi/c
Hmax.=12m
ULi/c
ULi/c
Liu
Hmax.
=12m
Ve
VPr
Liu
Hmax.=12m
S_UVa
profil tip III.E - 16m
Liu
Hmax.=12m
VPr
Ve
S_UVa
Ve
Hmax.=12m
ULiu
Hmax.=12m
ULiu
S_UVa
S_UVa
Hmax.=12m
Liu
Hmax.=12m
VIZAT
Anul nr. 25 din 15.02.2024
Lc
Hmax.
=24m
Liu
Hmax.=12m

PLAN URBANISTIC ZONAL

BILANT SUPRAFETE - EXISTENT:
Suprafata totala terencare a generat PUZ
St = 15 971 mp

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME ORANGE SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME YELLOW SRL
CF 333254 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333254
Steren= 9 382.00 mp
Sconstruita = 3016.00 mp
Sdesfasurata = 4501.00 mp
POT = 32.14 %
CUT = 0.47

SC INOVA PRIME BLUE SRL
CF 333255 CLUJ NAPOCA
NR. CAD. 333255
Steren = 491.00mp
teren liber de constructii

SC INOVA PRIME BLUE SRL
CF 333160 CLUJ NAPOCA
NR. CAD. 333160
Steren = 1173.00 mp
teren liber de constructii

SC INOVA PRIME GREEN SRL
CF 333161 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333161
Steren = 1454.00mp
teren liber de constructii

SC INOVA PRIME GREEN SRL
CF 333204 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333204
Steren = 309.00 mp
teren liber de constructii

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL CLUJ
CF 333205 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 333205
Steren = 1826.00 mp
teren liber de constructii

VITA VASILE ANDREI
VITA TATIANA TAMARA
CF 276613 CLUJ-NAPOCA
NR. CAD. 276613
Steren = 1336.00 mp
teren liber de constructii

Suprafete parcele propuse
P1 = 3 885,00 mp (M3v)
P2 = 1 507,76 mp (Lcv)
P3 = 1 506,57 mp (Lcv)
P4 = 1 502,88 mp (Lcv)
P5 = 1 515,95 mp (Lcv)
P6 = 1 590,54 mp (Lcv)
P7 = 1 808,00 mp (VPr + Ve)
P8 = 1 336,00 mp (VPr + Ve)
P9 = 1 296,81 mp (pt amenajare drum)
P10 = 21,49 mp (pt amenajare statie de BUS)

PARCELA P1
Suprafata teren = 3885.00 mp (M3v)
IMOBIL MIXT
REGIM DE INALTIME (1-3S)+P+4E+1ER; (1-3S)+D+P+3E+1E
Sc = 1910.87 mp
Scd = 9 323.61 mp (calcul CUT)
Nr apartamente: 89
Necesar locuri parcare auto: 89
Necesar locuri parcare biciclete: 89
Suprafata vanzare sp comercial = 1142.57 mp
Necesar locuri parcare pentru spatiu comercial
- 1 loc de parcare la 35 mp AU de vanzare
Locuri de parcare auto aferente sp comercial = 81
Locuri de parcare biciclete aferente sp comercial = 23
Total locuri de parcare auto necesare = 170
Total locuri de parcare biciclete = 112
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 20% (777.00mp)
POT maxim admis = 50.00 %
CUT maxim admis = 2.40

PARCELA P2
Suprafata teren = 1507.76 mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (603.10mp)
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 1.00

PARCELA P3
Suprafata teren = 1506.57 mp (Lcv)
Sc = 500.50mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (602.62mp)
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 1.00

PARCELA P4
Suprafata teren= 1502.88 mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (601.15mp)
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 1.00

PARCELA P5
Suprafata teren = 1515.95mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E- locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (606.38mp)
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 1.00

PARCELA P6
Suprafata teren = 1 590.54 mp (Lcv)
Sc = 500.50 mp
Scd = 1501.50 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (636.22mp)
POT maxim = 35.00 %
CUT maxim = 1.00

LEGENDA:

- DELIMITARE UTR-URI EXISTENTE
- DELIMITARE UTR-URI PROPUSE
- DELIMITARE TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELARE PROPUSA
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- CURS DE APA EXISTENT
- LATIMEA ZONEI DE PROTECTIE 5 m FATA DE ALBIA MINORA CONFORM LEGEA 107/1996 ACTUALIZATA
- **M3v** ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- **Lcv** ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990
- **VPr** ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANTILOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA
- **Ve** ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990
- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- AREAL CONSTRUIBIL
- SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU AMENAJARE DRUM

Parcela (TOTAL) CC, A, F

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
244	583950.210	393437.544	35.397
245	583983.501	393425.517	21.165
246	583991.111	393445.267	10.011
247	583994.738	393454.598	6.994
248	583997.271	393461.117	1.200
249	583998.400	393460.710	11.964
250	584009.690	393456.750	28.586
251	584036.664	393447.286	22.913
252	584058.285	393439.700	9.730
253	584067.466	393436.479	178.002
254	584235.429	393377.546	54.190
255	584253.540	393428.620	3.300
256	584250.408	393429.658	1.797
257	584248.702	393430.223	2.499
258	584246.330	393431.009	2.500
259	584243.957	393431.795	2.470
260	584241.612	393432.572	20.383
261	584222.260	393438.973	16.826
262	584206.295	393444.285	2.755
263	584203.681	393445.155	20.232
264	584184.465	393451.486	16.227
265	584169.063	393456.594	8.017
266	584161.450	393459.108	40.683
267	584122.870	393472.020	17.412
268	584106.370	393477.580	5.253
269	584101.390	393479.250	17.851
270	584084.469	393484.937	2.837
271	584081.780	393485.840	6.591
272	584075.546	393487.981	14.416
273	584061.912	393492.664	8.498
274	584053.867	393495.403	18.822
275	584036.050	393501.470	9.658
276	584026.910	393504.590	0.993
277	584025.970	393504.910	6.287
278	584020.020	393506.940	26.033
279	583995.381	393515.344	53.223
280	583961.675	393474.154	3.263
243	583964.707	393472.948	38.257

S(TOTAL)=15971.44mp P=747.235m

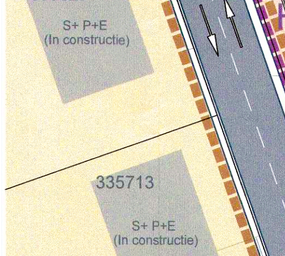
Bilant teritorial zona studiata

TERITORIU AFERENT	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	57,73	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	18,46
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7623.70	36,22
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 741,00	17,78	2789.00	13.25
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	1,69	355,00	1,69
UTR Liu - zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	3 270,00	15,54	3 270,00	15,53
UTR Lc - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	820,00	3,90	820,00	3,89
UTR UM3 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	708,00	3,36	708,00	3,36
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1318.30	7,60
TOTAL	21 044,00	100,00	21 044,00	100,00

Bilant teritorial zona reglementata

TERITORIU AFERENT	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	76,08	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	24,33
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7623.70	47.73
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 466,00	21,70	2789.00	17.46
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	2,22	355,00	2,22
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1318.30	8.26
TOTAL	15 971,00	100,00	15 971,00	100,00

PROFIL STRADAL
STR CAMIL PETRESCU



T = trotuar V = fasie plantata
P = suprafete adiacente pentru parcari C = parte carosabila
CA = zona protectie acces carosabil

NOTA:
- SE PROPUNE MODIFICAREA ZONEI AFERENTA AMPLASAMENTULUI STUDIAT EI – ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL.
ASTFEL SE PROPUNE REALIZAREA A DOUA ZONE URBANISTICE:
M3v – ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, RESPECTIV ZONA
Lcv – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPĂ ANUL 1990.

- ZONA URBANISTICA EXISTENȚA Ve DEFINITA PRIN PUG "CLUJ-NAPOCA DREPT "ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC"
SE VA PASTRA FIIND DEFINITA DE TERITORIUL OCUPAT DE LATIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE 5 M (AMBELE PĂRȚI) FATA DE ALBIA MINORA A CURSUL UI DE APA EXISTENT, ÎN CONFORMITATE CU LEGEA 107/1996 ACTUALIZATA.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM
HCL nr. 403 din 11.05.2022
VIZAT
Avizul nr. 142 din 16.09.2021

INTOCMIT:
S.C. GPSEXPERT S.R.L.
AUT: RO-B-J NR. 1258

Suprafata masurata =15971mp

PROPRIETAR:
S.C. VITACOM IMPORT EXPORT S.R.L.

SISTEM DE PROIECTIE "STEREO 70"
SISTEM DE COTE "MAREA NEAGRA 1975"
ECHIDISTANTA CURBE DE NIVEL 1m

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Nr. de înregistrare 14916 data 19.06.2013
Receptionat
Mara MOLNAR
consilier cadastru
(prenumele si calitatea (consilierului / inspectorului))
296330 INTRAVILAN
296354
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1981 /data 09.07.2013.

Verificat				
ARCHDESIGN birou de arhitectura	Proiectant general: s.c. archdesign s.r.l. str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca, Romania www.archdesign.ro			Număr proiect 19/2017
				Format plansa A1
	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Faza proiect P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
Sef proiect	arh.Mihăilescu V.			
Proiectat	arh.Mihăilescu V.			
Proiectant R.U.R.	urb. Turcu A.		Data: august 2021	
Desenat	Popa Claudiu			

Beneficiari proiectului: VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA, SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL CLUJ, SC INOVA PRIME GREEN SRL, SC INOVA PRIME BLUE SRL, SC INOVA PRIME RED SRL, SC INOVA PRIME PURPLE SRL, SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SOCIETATEA INOVA PRIME ORANGE SRL, SOCIETATEA INOVA PRIME YELLOW SRL

Denumire proiect: PUZ SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ REZIDENȚIALĂ - STR. CAMIL PETRESCU
Amplasament: Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, nr. F.N., Jud. Cluj

Denumire plansă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Plansa nr.: U/PUZ/ 03

Acest document este proprietatea firmei sc archdesign srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat.

P.U.Z. - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială – str. Camil Petrescu
Nr. 461339/10.08.2021
(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 Muncipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)

- **Inițiatori** : VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA, S.C. VITACOM IMPORT EXPORT S.R.L., S.C. INOVA PRIME GREEN S.R.L., S.C. INOVA PRIME BLUE S.R.L., S.C. INOVA PRIME RED S.R.L., S.C. INOVA PRIME PURPLE S.R.L., S.C. INOVA PRIME ORANGE S.R.L., S.C. INOVA PRIME YELLOW S.R.L.

- **Proiectant** : S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 176726/15.03.2021

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. - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială – str. Camil Petrescu

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

- **Certificat de urbanism nr. 4484/03.12.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 25/15.02.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 142/16.09.2021**

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. 176726/15.03.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 27.02.2018

În data de 13.07.2020 pe site-ul instituţiei la secţiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea şi consultarea publicului\Documentaţii PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor" a fost publicat anunţul cu privire la documentaţia P.U.Z. ansamlu mixt – str. Bună Ziua, cuprinzând atât partea scrisă, cât şi cea desenată, precum şi adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii şi opinii.

De asemenea au fost afişate soluţiile modificate în urma şedinţelor C.T.A.T.U. din datele de : 30.07.2020 şi 28.08.2020

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenţia de elaborare a studiului de urbanism şi planul reglementări urbanistice

Datele şi locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterea lucrării în C.T.A.T.U. în format de viodeoconferinţă, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 30.07.2020, 28.08.2020 şi 04.11.2020

Anunţul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afişat pe site-ul instituţiei la secţiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism\Şedinţe Comisie Tehnică", anunţul privind consultarea populaţiei a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.06.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 şi 04.11.2020 - ora 15

2. conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii;

Cetăţenii au fost informaţi, prin afişare pe site-ul instituţiei a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 şi 04.11.2020 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenţia şi propunerile documentaţiei.

3. localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificaţi :

- S.C. SENTOSA S.R.L. – str. Camil Petrescu nr. 6
- Boca Lucian – str. Camil Petrescu nr. 8
- Şimonca Dan şi Şimonca Liliana Mihaela – str. Camil Petrescu nr. 12
- Maier Sorin şi Maier Diana Elena – str. Camil Petrescu nr. 14
- Boldeanu Daniel – str. Camil Petrescu nr. 22
- Soporan Vaile şi Soporan Elena – str. Camil Petrescu nr. 32
- Ignat Mircea Dan – str. Camil Petrescu nr. 38
- Petrican Ana – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 1
- Brie Dan şi Radu Oana Delia – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 2
- Mareş Victor – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 3
- Tomoioagă Ion şi Tomoioagă Floarea – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 4
- S.C. DINAMIC MEDIA S.R.L. – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 5
- Ciolpan Diana – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 6
- Ciolpan Ramona – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 6
- Talău Mircea – str. Costache Negri nr. 2-4
- Pătraş Ciceu Ana Raluca şi Pătraş Ciceu Mircea – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 1
- S.C. ENERGO POWER S.R.L. – str. Costache Negri nr. 2-4, sc. III, ap. 1
- Vomir-Bizo Liviu Daniel şi Vomir-Bizo Daniela Ramona – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 2
- Buchi Alexandra Georgiana – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 2

- Bora Ioan – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 3
- Negrău Cristina Alina şi Negrău Petru Silviu – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 4
- Meşter-Morar Aurel Alin şi Meşter-Morar Elena Rodica – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 5
- Cămărăşan Vlad – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 5
- Iancu Răzvan Rareş şi Iancu Margareta – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 6
- Orban Radu Traian şi Orban Andreea Renata – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 6
- Horga Oana Iulia – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 7
- Ciurtiu Ioana Cristina – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 7
- Adochiei Marinela Viorica – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 8
- Mirikwe-Răducu Brânduşa – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 8
- Tota Sonia Paula – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 9
- Şerban Roxana – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 9
- Petri Raul Sebastian şi Petri Cristina Ioana – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 10
- Marc Flavius – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 10
- Husti-Răduleţ Constantin şi Husti-Răduleţ Laura – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 11
- Molnar Camelia Iudita şi Molnar Levente – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 12
- Pintea Florin – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 12
- Stancu Radu Călin şi Stancu Oana Amalia – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 13
- Cămărăşan Laura Mihaela – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 14
- Spătar Andrei Dan şi Spătar Ana Maria – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 14
- Miclea Cristian Sebastian şi Miclea Ana Elena – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 15
- Iga Claudia Anca – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 15
- Paşca Vladina Luciana – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 16
- Szilagy Alexandru şi Szilagy Delia Dorina – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 16
- Ciuche Dimitrie Teofil – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 17
- Hapa Gheorghe şi Hapa Anamaria – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 18
- Sarosi Marina – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 19
- Marc Flavius şi Marc Anamaria – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 20
- Moldovan Ciprian Gabriel şi Moldovan Raluca Maria – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 22
- Miclae Ana Elena şi Miclea Cristian Sebastian – str. Costache Negri nr. 2-4, ap. 23
- Maier Ioan şi Maier Magdalena Florica – str. Costache Negri nr. 6
- Mânduc Silviu Cosmin – str. Costache Negri nr. 8B
- Agoston Elisabeta – str. Costache Negri nr. 8B
- Torcătoru Constantin Mircea şi Torcătoru Livia – str. Costache Negri nr. 8B
- Fodor Martin şi Fodor Maria – str. Costache Negri nr. 10
- Pascu Cristian şi Pascu Bianca – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 1
- Bako Diana Simona – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 3
- Nascu Gabriela – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 4
- Metz Stephan – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 5 şi ap. 6 din C1
- S.C. EUROSITI S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 1, 2, 3, 5, 6 din C2
- S.C. ALFER PRODCOM S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 2
- Paţiu Vasile Florin şi Paţiu Ana Daniela – str. Bucureşti nr. 64, ap. 34
- Şerban Ioana Elisa Maria – str. Porţile de Fier nr. 6, ap. 35
- Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa – str. Vânătorului nr. 17
- S.C. REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L. – str. Ion Ionescu de la Brad nr. 5A, sector 1, Bucureşti
- S.C. PARC INDUSTRIAL UTA S.R.L. – str. Poetului nr. 1C, Arad, jud. Arad
- Direcţia Patrimoniul Municipului şi Evidenţa Proprietăţii

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiţiei pentru informarea şi consultarea publicului, având menţionate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observaţii şi propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 şi 04.11.2020 - ora 15

La dezbaterea din 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenţi : beneficiarul - dl. Vita Vasile Andrei, avocat Milena Nistorescu şi proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului şi-au exprimat opinia faţă de studiul de urbanism :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri şi str. Pompiliu Teodor
- dl. Dan Şimonca - reprezentantul proprietarilor de pe str. Camil Petrescu
- arh. Dan Adace
- dl. Gelu Traian Todea
- dl. Liviu Retegan

La dezbaterea din 28.08.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului s-au prezentat :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri şi str. Pompiliu Teodor
- avocat Ciprian Păun - reprezentantul proprietarilor de pe str. Camil Petrescu
- dl. Gelu Traian Todea

La dezbaterea din 04.11.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat : avocat Milena Nistorescu şi proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului şi-au exprimat punctul de vedere :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri şi str. Pompiliu Teodor
- avocat Ciprian Păun - pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu
- dl. Gelu Traian Todea

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- d-na. Margareta Iancu, str. Costache Negri nr. 2-4, sc. 1, ap. 6

- d-na. Petri Cristina, str. Costache Negri nr. 2-4, sc. 2, ap. 10

- Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa, str. Vânătorului nr. 17

- nr. 372066/04.08.2020 – avocat Ioana Ciocian pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Pompiliu Teodor - Bella Park

- nr. 380852/10.08.2020 – avocat Ioana Ciocian pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Costache Negri

- nr. 381246/10.08.2020 – Alexandru Ferenţ şi Daniela Claudia Ferenţ str. Pompiliu Teodor nr. 18

- nr. 381262/10.08.2020 – Alexandru Ferenț și Daniela Claudia Ferenț str. Pompiliu Teodor nr. 18

- nr. 383247/11.08.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 384455/11.08.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 387309/12.08.2020 – Alexandru Ferenț și Daniela Claudia Ferenț str. Pompiliu Teodor nr. 18

- nr. 389292/13.08.2020 – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, str. Vânătorului nr. 17

- nr. 390136/13.08.2020 – dl. Torcătoru Constantin, str. Costache Negri nr. 8A

- nr. 390210/13.08.2020 – S.C. ALFER PRODCOM S.R.L., str. Pompiliu Teodor nr. 31, ap.2

- nr. 390956/14.08.2020 – dl. Szilagyi Alexandru, str. Costache Negri nr. 2-4, sc. 4, ap. 16

- nr. 390998/14.08.2020 – dl. Szilagyi Alexandru, str. Costache Negri nr. 2-4, sc. 4, ap. 16

- nr. 393132/17.08.2020 – Maier Ioan și Maier Magdalena, str. Costache Negri nr. 6

- nr. 368970/03.08.2020 – dl. Munteanu Victor, str. Pompiliu Teodor nr. 22

- nr. 398416/19.08.2020 – dl. Fodor Martin, str. Costache Negri nr. 10

- nr. 399332/20.08.2020 – dl. Marc Flavius, str. Costache Negri nr. 2-4, sc. 4, ap. 10

- nr. 437824/10.09.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea, str. Costache Negri nr. 8A

- nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin, str. Costache Negri nr. 8A

- nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea, str. Costache Negri nr. 8A

vezi Anexa nr. 1

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;

Prin adresele cu nr. 410512/26.08.2020, 485545/06.10.2020 și 535517/21.09.2021, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 369450/433/03.08.2020, 396177/433/18.08.2020, 402189/433/21.08.2020, 451675/433/18.09.2020 şi 540690/433/02.11.2020, obiecţiunile formulate în adresele mai sus menţionate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecţiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 463548/433/24.09.2020, 463558/433/24.09.2020, 463562/433/24.09.2020, 463597/433/24.09.2020, 463622/433/24.09.2020, 463641/433/24.09.2020, 463653/433/24.09.2020, 463667/433/24.09.2020, 463768/433/24.09.2020, 463776/433/24.09.2020, 463808/433/24.09.2020, 463810/433/24.09.2020, 463814/433/24.09.2020, 489372/433/07.10.2020 şi 537931/433/22.09.2021

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 documentaţia completă.

Precizăm că în baza raportului informării şi consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea şi completarea documentaţiei de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Şef,

Daniel Pop

Şef Birou,

Andreea Mureşan

Responsabil cu informarea şi consultarea publicului
Simona Cipcigan

1 ex.

ANEXA 1 LA RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

267110/2020

sesizare - neacordare acces la sedinta CTATU - 30.07.2020 & observatii legate de proiectul 19/2017

Beta Margareta [monibeta@yahoo.com]

Trimis: 31 iulie 2020 13:40
Până la: registratura; strategiiurbane; cabinet
Categorii: categoria gri

In atentia domnului Primar Emil Boc,
In atentia sef birou Strategii Urbane, dna arhitect Muresan Andreea,
In atentia biroului de Registratura online,

Stimate domnule Primar, Emil Boc
Stimata doamna arhitect, Muresan Andreea,
Stimati domni/Stimate doamne,

Subsemnata Margareta Iancu, domiciliata in Cluj-Napoca si co- proprietar al imobilului situat pe Strada Costache Negri numar 2-4, scara 1, ap 6 CNP 2811225142611, posesor al CI KX 901416 ma indrept spre Domniile Voastre pentru a va transmite o sesizare cu privire la neacordarea accesului la sedinta online CTATU din data de 30.0.2020 in ciuda inregistrarii unei cereri in timp util - inainte de data de 30.07.2020 ora 10.30 si completarii tuturor pasilor necesari pentru confirmarea acestei cereri.

Mentionez ca cererea mea este una dintre cele 4 depuse de proprietarii din imobilul situat pe strada Costache Negri direct implicati ca vecini de pe latura de est a proiectului 19/2017 cu privire la PUZ Urbanizare inscris la numarul 266784/2020 pe ordinea de zi a Comisiei de pe strada Buna ziua. Niciuna din aceste cereri nu am primit aviz favorabil si acces la intalnire pentru a ne putea reprezenta interesele si a afla informatii vitale cu privire la modul in care proiectul impacteaza calitatea vietii noastre.

In acest sens, suntem deja deosebit de ingrijorati de urmatoarele aspecte pe care am fi dorit sa le expunem in calitate de proprietari ai apartamentelor din imobilul D+P+2E+M, vecin estic cu parcela ce face obiectul proiectului amintit si prezentat comisiei de urbanism si le supunem atentiei dumneavoastra avand in vedere imposibilitatea de a le expune in sedinta de ieri.

Consideram autoritatile publice partenerul nostru in calitate de cetateni ai orasului Cluj Napoca in apararea interesului public si ne bazam toata increderea ca vom primi si de aceasta data suportul dumneavoastra, astfel incat calitatea vietii noastre sa fie impactata cat mai putin posibil si doar in sensul interesului public.

- consideram ca regimul de inaltime propus de minim 27 de metri in conditiile unei zone cu regim de inaltime de D+P+2E in dreptul imobilului nostru avand un regim de inaltime de D+P+2E+M afecteaza profund calitatea vietii noastre.

- consideram limita de retragere de la proprietatea noastra mult prea mica in conditiile inaltimii propuse si a functiunilor mixte ce vor impacta direct linistea locuitorilor imobilului si mai ales in conditiile in care dormitoarele a 32 de apartamente in care locuiesc 100 de locatari sunt orientate inspre spatiul dintre cele doua cladiri. Nu ne referim aici doar la disconfortul prelungit creat de demolarea unei cladiri industriale practic la geamurile dormitoarelor noastre si constructia unei cladiri cu 3 etaje subterane si 8 niveluri supraterane (P + 5E+Er+Et), cat mai ales la cele ce intervin din functionarea unui spatiu cu utilitati mixte la o distanta atat de mica de incaperi principale ale imobilului nostru.

- consideram propunerea de a utiliza strada Costache Negri - pe care sunt amplasate pe latura de vest 3 case individuale cu regim de inaltime aferent, un imobil de locuinte colective cu 32 de apartamente (deci vecini pe latura de est cu proiectul propus), respectiv cu 3 case individuale si un imobil cu functiuni mixte - pensiune si comercial pe latura de est a strazii - ca solutie de circulatie pentru traficul aferent noul proiect, ca fiind inoportuna si ca va afecta iremediabil calitatea vietii noastre! Consideram ca daca un proiect are nevoie de doua strazi pentru a-si rezolva accesul si traficul estimat, atunci acesta poate ca este supradimensionat pentru zona respectiva.

Solicitam astfel largirea Strazii Camil Petrescu la limita ceruta de lege si redimensionarea proiectului la modul in care sa poata fi deservita de strada largita, respectiv sa permita accesul clientilor sai doar pe latura vestica a terenului - din directia strazii Camil Petrescu. Ne exprimam increderea ca regimul de inaltime va fi regandit astfel incat sa nu ne afecteze calitatea vietii si in limita reglementarilor urbanistice din zona. Si solicitam sprijinul

comsiei de urbanism in stabilirea unei distante legale intre cladirea noastra/ limita de proprietate si cladirea propusa astfel incat sa impacteze pe cat mai putin posibil calitatea vietii noastre.

Va multumesc!
Cu stima,
Margareta Iancu

Va multumim pentru

PETRI CRISTINA Nr. inreg: **365497 / 30.07.2020**	
In calitate de	Locatar
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Adresa: Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj Proiect nr. 19/2017
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Clúj
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Buna ziua, Azi m-am inscris, pana la ora 10:30, pentru a participa la sedinta online pentru PUZ (cererea nr 433000, constructia Vitacom, cartier Buna Ziua). Am primit mail (atasat) pentru a ma inscrie, am inregistrat copia dupa CI insa nu am primit datele de conectare pentru a putea participa. Nu mi se pare in regula, nu am putut sa-mi exercit dreptul la parere pentru ca nu mi-au fost furnizate datele. Curios este faptul ca niciunul dintre vecinii mei, de pe Costache Negri, nu a primit datele de conectare desi si ei s-au inscris inainte de 10:30. Inteleg nevoia de dezvoltare insa nu se poate sa nu se tina cont de parerea oamenilor, asa cum ati spus d-voastra ca o sa faceti. E suficient ca ne sufocam intre atatea blocuri, fara niciun parc in tot cartierul, acum o sa mai apare inca un bloc de 7 etaje balcon in balcon cu noi. Asa cum e in regulamentul PUG, ar fi bine sa se respecte regimul de inaltime din zona. Si pe Camil Petrescu si pe Costache Negri sunt blocuri de mici inaltimi, asa ar trebui sa se faca si acela in locul cladirii Vitacom. Ar fi foarte bine sa se tina cont de parerea locatarilor din zona, pentru ca ei sunt cei care locuiesc acolo, nu cei care dau aprobari sau cei care incaseaza milioane de euro. O seara frumoasa! Multumesc! Cristina Petri

Nr. 2143/30.07.2020

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Urmare analizarii datelor tehnice cu privire la propunerea urbanistica ***"PUZ –Construire ansamblu multifunctional, operatiuni notariale dezmembrare servitute de utilitate publica, str. Traian nr. 40-42, 44-46, initiata de Doralex Com SRL si Privi IN SRL"***, notificata prin adresa nr. 340632/433/16.07.2020, va comunicam ca unele lucrari prevazute in propunerea urbanistica se inscriu in categoria celor care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele prevăzute la Secțiunea a 4-a din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru care în conformitate cu prevederile ***Art.6, pct.(2) din*** Ordinul MAP nr. 828 din 4 iulie 2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, este necesara reglementarea prin avizul de gospodarire a apelor emis de autoritatea competenta de gospodarire a apelor.

De asemenea, pentru propunerea urbanistica "***PUZ ansamblu mixt str. Bună ziua***" in urma consultarii s-a constatat ca proiectul este limitrof unui curs de apa fiind prevazute lucrari in zona adiacenta, si ca urmare si pentru acest proiect este necesara reglementarea in domeniul managementului resursei de apa.

Cu stima

Director
Ana Maria COSMA

Sef Birou Gestiunea Resurselor de Apa

Dr.ing.Giana Popa

Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa
Cod Fiscal: RO42066043
Cod IBAN: RO88TREZ 216502201X039127
Adresa: str. Vânătorului nr. 17, 400213 Cluj-Napoca
Centrala tel. +40 264 433028 Fax +40 264 433026
Dispecerat tel. +40 264 433021 Fax +40 264 433026

Sistemul de Gospodărire a Apelor Cluj
Adresa:str. Donath nr. 157/A, 400293 Cluj-Napoca
Telefon:+40 264 485705
Fax:+40 264 485224

372066/
05.08.2020

POP & SFERLE
Societate Civila de Avocati
Attorneys at law

Avocat Ciprian Ioana Crina

Cluj-Napoca, 04.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

in atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii, Kosa Nicoleta, Kosa Marius, Top Market Logistics Cluj SRL prin Retegan Liviu, Munteanu Victor, Munteanu Adriana, Carje Cristian-Nicolae, Carje Maria-Georgeta, Beu Mihaela-Teodora, Ciocan Florin-Ionut, Ciocan Bianca-Angela, Sandea Marius-Dorin, Sandea Ramona, Bilt Gabriel-Tiberiu, Bilt Cristina-Maria, Claeval SRL, Dancu Paul-Adrian, HN Finconsult SRL prin Hirian Eleonora, Electric Group SRL prin Katona Zoltan, Tanase Anca-Oana, Tanase Ion-Lucian, Risnita Raul-Alexandru, Variu Calin-Mihai, Minzat Marius-Dorel, Felecan Romulus, Mocan Adrian-Alexandru, Mocan Tatiana Corina, Sparchez Zeno-Adrian, Sparchez Mihaela-Nicoleta, Tamas Emil, Parcalab Teodora-Monica, Curic Adrian, Curic Adela Paula, Rotariu Ioan-Emil, Rotariu Andrada-Zoia, Mateescu Florina, Mateescu Sorin, Pascu Cristian, Pascu Bianca, Bako Diana-Simona, Metz Stephan, Spot Advertising SRL prin Mazurec Mihaela, Mazurec Voicu. toti cu domiciliul/sediul in Cluj-Napoca, str. Pompiliu Teodor in calitate de proprietari ai imobilelor situate in Cluj-Napoca, str. Pompiliu

Teodor – Bella Park, imobile aflate in vecinatatea documentatiei de urbanism mai sus aratate si propuse spre avizare - toti reprezentati de avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul ales la sediul avocatilor nostri, situat in Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, ***unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura, in temeiul Legii 350/2001 si a Ordinului 2701/2010 formulam prezentele:***

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "*PUZ - construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj*".

I. 1. Efectuarea legaturii dintre str. Camil Petrescu si str. Pompiliu Teodor, prin elaborarea unei circulatii cu sens unic incalca dreptul de proprietate al subsemnatilor. In acest context mentionam faptul ca strada Pompiliu Teodor este o strada cu caracter privat, cu destinatie de folosinta comuna a subsemnatilor (*astfel cum dovedim cu Avizul CTATU depus alaturat, parte din documentatia de urbanism Bella Park*) – *aspect care implica in sarcina subsemnatilor toate prerogativele acestui drept* – incluzand intretinerea strazii cu toate costurile aferente suportate de subsemnatii proprietari. O eventuala admitere a unei astfel de propuneri - *cum este PUZ supus prezentei dezbateri* - ar implica ca strada Pompiliu Teodor sa fie supraincarcata cu un numar de sute de masini aferente locuintelor edificate pe strada Camil Petrescu – *aspecte care ar impune in sarcina noastra majorari ale cheltuielior necesare in vederea intretinerii acestei strazi care ne apartine*. Nu este fiabila afirmatia beneficiarilor conform careia strada care ne apartine ar fi afectata exclusiv de autoturismele care ar deservi imobilele din partea din spate a PUZ-ului propus de dansii, atata timp cat acest lucru nici macar nu poate fi controlat de beneficiari sau de autoritatea publica si nici nu poate fi limitat – *cu atat mai mult cu cat, in cazul dat, vorbim totusi de o strada privata aflata in exploatarea exclusiva a subsemnatilor*. In caz contrar, daca s-ar trece peste respectare dreptului

nostru de proprietate, s-ar ajunge ca de la un numar de maxim 40 autoturisme cate au acces la acest moment in incinta Bella Park, pe strada Pompiliu Teodor sa aiba acces zilnic alte zeci de masini care sa deserveasca imobilele care urmeaza a fi edificate odata cu aprobarea documentatiei PUZ propuse. Acest fapt insa este suprapus peste contraargumentul ca strada Pompiliu Teodor este o strada cu regim privat, astfel cum am mai aratat mai sus. Fata de prima propunere facuta de beneficiarii PUZ – *si expusa in cadrul CTATU din 30.07.2020*, subsemnatii ne exprimam in mod categoric dezacordul ca pe strada Pompiliu Teodor sa fie stabilita circulatia autoturismelor aferente noii dezvoltari urbanistice propuse. Acest fapt cu atat mai mult cu cat, beneficiarii noii documentatii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, fata de strada Pompiliu Teodor nevand nici un drept de proprietate. Beneficiarii noii documentatii propuse sunt liberi sa isi stabileasca cum doresc circulatia pe proprietatea care le apartine, cu efectuarea unui loc de intoarcere a masinilor in zona imobilelor pe care urmeaza a le edifica, fara afectarea in vreun fel a proprietatii subsemnatilor. Mai mult, beneficiarii PUZ, in acord cu autoritatea publica locala, pot trata situatia reglementarii circulatiei din zona prin analizarea si a unor alte potentiale conexiuni ale traficului fata de alte strazi din zona de est a imobilului obiect al studiului de urbanism, nicidecum doar fata de o strada privata care deserveste exclusiv un ansamblu rezidential relativ restrans (Bella Park).

Un element tehnic suplimentar fata de argumentele legate de proprietatea subsemnatilor este cel privind modul in care este edificata strada Pompiliu Teodor. Aceasta strada este construita din pavaj asezat peste un strat de nisip – *fiind calibrata si calculata la traficul necesar exclusiv masinilor care au putut fi anticipate la momentul adoptarii PUD Bella Park.* O suplimentare a traficului cu un numar de cateva sute de masini aferente noului PUZ ar duce cu siguranta la surpari de strada si denivelari ale dalelor care acopera strada, sens in care nici macar din punct de vedere tehnic structura strazii nu ar putea sustine o capacitate mai mare decat cea existenta, pentru care a fost gandita strada Pompiliu Teodor. Evident, orice deteriorare a acestei strazi (*si implicit a utilitatilor care sunt trase pe sub strada Pompiliu Teodor*) ar duce la reparatii care ar trebui sa fie suportate de subsemnatii – *in calitate de proprietar*i, astfel cum am mai aratat anterior, strada fiind in administrarea noastra si pe cheltuiala subsemnatilor. Acesta este motivul pentru care va invederam ca subsemnatii ne opunem categoric stabilirii acesului auto pentru noul PUZ pe strada Pompiliu Teodor, aspect care ar implica cresterea semnificativa a numarului de masini autorizate a trece peste aceasta strada, dat fiind specificul acestei strazi atat din punct de vedere tehnic cat si juridic.

I.2. Separat de elementele mai sus aratate (*vizand inclusiv dreptul nostru de proprietate privata*),

imobilele edificate in baza PUZ Bella Park au fost astfel conformate si autorizate de Primaria municipiului Cluj-Napoca incat au iesiri direct pe strada Pompiliu Teodor, casele avand iesire directa in aceasta strada privata – *unele din case neavand nici macar garduri edificate, iar cele care le au avand garduri mici (depunem in acest sens imagini cu incinta Bella Park)*. O acceptare a instituirii unui sens unic pe strada subsemantilor – *cu scopul ca aceasta strada sa deserveasca si viitorului ansamblu rezidential propus prin noul PUZ*, separat de faptul ca incalca dreptul nostru privat de proprietate, ar duce de asemenea la incalcarea destinatiei ansamblului rezidential Bella Park – *acesta avand conformatie urbanistica care include locuinte individuale de un numar extrem de redus*. In plus, a se accepta instituirea unui sens unic pentru PUZ-ul propus, pe proprietatea noastra, ar implica ca tot traficul generat de noua investitie sa fie adus pe strada Pompiliu Teodor, o strada exclusiv cu caracter rezidential si folosita ca atare, noile masini care nu apartin Bella Park urmand a trece pe sub geamurile caselor noastre. Or, astfel cum HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (*adoptat prin Ordinul 176/N/16 august 2000*) – indicativ GM – 010 – 2000 o impun, reglementarea circulatiei auto in cuprinsul unor documentatii PUZ implica o legiferare a acceselor auto si pietonale care sa vizeze zona studiata prin PUZ, fara afectarea zonelor deja preconstruite. In temeiul normelor mai sus aratate, in situatia concreta dedusa dezbaterii PUZ, Strada Camil Petrescu trebuie sa fie reglementata ca circulatie cu dublu - sens sens care sa deserveasca noua dezvoltare urbanistica propusa, nu sens unic (*cu afectarea strazii Pompiliu Teodor*) - *cum s-a propus* - si sa aiba o ampriza minima de 12m, fara afectarea zonelor deja preconstituite urbanistic si functionale de mai bine de 15 ani deja. Si acest fapt cu atat mai mult cu cat, astfel cum am mai aratat mai sus, beneficiarii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu. In plus, astfel cum rezulta din plansele desenate, profilul de 9m propus la acest moment pentru strada Camil Petrescu este cel caracteristic zonelor de locuinte individuale *(cf. Anexei 6 din PUG)*, nefiind adecvat sub nici o forma pentru zone de locuinte colective – *propuse la acest moment de beneficiarii PUZ*. Propunerea de locuinte colective implica in mod obligatoriu ca ampriza strazii Camil Petrescu sa fie de 12-15m – pentru a se asigura o circulatie pe doua sensuri, fara afectarea strazii Pompiliu Teodor, cu varianta de intoarcere a masinilor in zona de proprietate a beneficiarilor PUZ (*elemente tehnice asupra carora solicitam beneficiarilor sa reflecteze si sa le implementeze in noua propunere*).

De asemenea, astfel cum s-a adus la cunostinta autoritatii publice in cadrul CTATU, la capatul strazii Pompiliu Teodor subsemnatii am edificat un loc de joaca pentru copii. Propunerea pe care beneficiarii PUZ au adus-o in dezbatere – *separat de argumentele juridice mai sus aratate care*

sustin opozitia subsemnatilor – ar face ca locul de joaca existent sa fie desfiintat, pentru ca dansii sa poata sa isi edifice drumul cu sens unic prin incinta proprietatii noastre, aspect pe care de asemenea va solicitam sa il aveti in vedere.

II. Observatii privind regimul de construire propus prin *"PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj "*

Fara a aduce critici punctuale raportate la regimul de inaltime si la indicii de urbanism propusi prin noua documentatie urbanistica, solicitam autoritatii publice sa aiba in vedere specificul zonei in care este situat imobilul supus dezbaterii adoptarii noii documentatii PUZ. In baza acestui specific si in baza conformatiei urbanistice preexistente a zonei, va solicitam ca in virtutea rolului activ care va revine sa apreciati cu responsabilitate raportat la noile constructii propuse, la numarul de unitati locative care vor rezulta ca urmare a adoptarii PUZ, respectiv la numarul de autoturisme care vor fi necesare noilor unitati locative aparute.

Chiar daca de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile bloc cu regim de inaltime de P+8, specificul strazii nu este acelasi pe intregul areal al acesteia. In plus, faptul ca se doreste schimbarea UTR-ului imobilului din zona industriala economica in zona cu destinatia de locuire/mixta, permite autoritatii sa limiteze orice indice de urbanism, astfel incat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent in proximitatea acestei strazi. Sub nici o forma autoritatea nu poate fi obligata la a admite indici de urbanism maximi solicitati de beneficiari, cu atat mai mult cu cat in cazul de fata are loc o schimbare a destinatiei zonei. Incercarea de obtinere a unor indici maximi posibili este evidenta din propunerea initiala a circulatiei cu sens unic pe strada Pompiliu Teodor, incercandu-se astfel limitarea cat mai mare a cedarii unor suprafete de teren pentru largirea strazii Camil Petrescu, cu obtinerea astfel a unei suprafete mai mari de teren care sa beneficieze de indici de urbanism mai generosi in vederea obtinerii unor regimuri de inaltime mai mari.

Zona nou reglementata va trebui sa respecte cadrul preconstruit deja, conform cu specificul edificiilor deja existente in proximitatea strazii Camil Petrescu, cu respectarea destinatiei acesteia de zona rezidentiala de densitate redusa, sens in care va solicitam de asemenea ca la aprecierea dvs sa aveti in vedere si aceste argumente de ordin urbanistic – *elemente care vor garanta si pentru noi ca vecini respectarea intimitatii si scopului pentru care a fost elaborata documentatia Bella Park.*

Raportat la cele mai sus aratate, va solicitam sa aveti in vedere prezentele obiectiuni raportate la documentatia ***"PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj"***, **solicitandu-va sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea circulatiilor propuse, fara afectarea in vreo forma a circulatiei pe strada Pompiliu Teodor.**

In sensul celor mai sus aratate, va ramanem la dispozitie pentru orice fel de lamuriri veti aprecia necesare prin intermediul avocatului ales, doamna Ciocian Ioana Crina, care poate fi contactata la tel. 0746177720 sau prin email: oana@ps-lawyers.ro.

De asemenea, in masura in care la documentatia supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

In sustinerea celor ilustrate prin prezentele obiectiuni depunem atasat imagini din incinta Bella Park, Avizul CTATU pentru PUD Bella Park, HCL de adoptare PUD Bella Park.

Cu consideratie,
avocat Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,
04.08.2020,

380852/
10.08.2020

POP & SFERLE
Societatea Civila de Avocati
Attorneys at law

Avocat Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA URBANISM,
Biroul Strategii urbane,
in atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism,
in atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

***Ref:** "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL*

***Subsemnatii,** Pasca Vladina, Molnar Camelia, Marc Flavius, Pintea Florin, Petri Cristina Ioana, Miclea Cristian, Bizo Vomir, Razvan Iancu, Camarasan Vlad, Stanca Radu Calin, Tota Sonia Paula si Alexandra Buchi,* toti cu domiciliul/sediul in Cluj-Napoca, str. Costache Negri, strada si imobile aflate in imediata vecinatate a documentatiei de urbanism mai sus aratate si propuse spre avizare - toti reprezentati de avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul ales la sediul avocatilor nostri, situat in Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, ***unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura**, in temeiul Legii 350/2001 si a Ordinului 2701/2010 formulam prezentele:*

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-

va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni si punct de vedere raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "*PUZ - construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj*".

I. 1. Referitor la circulatiile propuse de beneficiarul noii documentatii PUZ, invederam autoritatii publice ca la acest moment, fata de propunerile acestuia, strada Costache Negri nu este afectata, la acest moment, prin propunerea facuta la data de 30.07.2020 in fata CTATU, fiind afectate exclusiv strazile Camil Petrescu si str. Pompiliu Teodor. Din cele observate in plansele desenate si cele scrise rezulta faptul ca se doreste edificarea unui drum cu sens unic, vizand cele doua strazi mentionate mai sus. Cunoastem la acest moment faptul ca strada Pompiliu Teodor este o strada aflata in proprietate privata, fiind deja ridicate obiectiuni ale proprietarilor acestei strazi, elemente pe care solicitam sa le apreciati conform cu respectarea dreptului de proprietate. In situatia in care s-ar propune schimbari de traseu ale acceselor la noul PUZ, va solicitam sa aveti in vedere faptul ca daca va fi propusa ca solutie a rezolvarii traficului prin strada Costache Negri, subsemnatii proprietari ne exprimam dezacordul fata de orice modificare a vreunui traseu care sa afecteze, in orice forma, strada pe care subsemnatii avem proprietati. Astfel, statutul strazii Costache Negri este cu aceleasi caracteristici ca si strada Pompiliu Teodor – *in proprietate privata, avand destinatie exclusiva in favoarea locatarilor acestei strazi*. De asemenea, strada dispune de un sistem de bariere care limiteaza accesul in incinta complexului rezidential. Caracterul privat al strazii presupune inclusiv intretinerea acestei cai de acces, cu toate costurile aferente suportate exclusiv de subsemnatii proprietari. O eventuala admitere de catre dvs, daca s-ar propune, a trasarii circulatiei in beneficiul noii documentatii PUZ pe strada care ne apartine ar implica ca strada Costache Negri sa fie supraincarcata cu un numar de sute de masini aferente locuintelor edificate pe strada Camil Petrescu – *aspecte care ar impune in sarcina noastra majorari ale cheltuielior necesare in vederea intretinerii acestei strazi care ne apartine, alaturi de disconfortul creat prin suplimentarea numarului de masini din incinta.* In caz contrar, daca s-ar trece peste respectarea dreptului nostru de proprietate si s-ar propune vreo circulatie noua pe strada Costache Negri, s-ar ajunge ca de la un numar de maxim 50 autoturisme cate au acces la acest moment pe strada mentionata sa aiba acces zilnic alte zeci/sute de masini care sa deserveasca imobilele care urmeaza a fi edificate odata cu aprobarea documentatiei PUZ propuse. Acest fapt cu atat mai mult cu cat, beneficiarii noii documentatii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, obligatia dansilor fiind de a-si

reglementa propria circulatie, pe proprietatea care le apartine (*prin exploatarea cotei dansilor de drum din strada Camil Petrescu si cedarea unor alte suprafete din ce le apartine in vederea largirii propriei strazi, pentru a-si asigura accesul catre propria documentatie*). Beneficiarii noii documentatii propuse sunt astfel liberi sa isi stabileasca cum doresc circulatia doar pe proprietatea care le apartine, cu efectuarea unui loc de intoarcere a masinilor in zona imobilelor pe care urmeaza a le edifica, fara afectarea in vreun fel a altor proprietati private, care nu le apartin.

Un element tehnic suplimentar fata de argumentele legate de proprietatea subsemnatilor este cel privind modul in care este edificata strada Costache Negri. Aceasta strada este construita partial din pavaj asezat peste un strat de nisip – *fiind calibrata si calculata la traficul necesar exclusiv masinilor care au putut fi anticipate la momentul autorizarii imobilelor deja existente, partial fiind asfaltata si partial fiind pietruita*. O suplimentare a traficului cu un numar de cateva sute de masini aferente noului PUZ ar duce cu siguranta la surpari de strada si denivelari ale dalelor care acopera strada, sens in care nici macar din punct de vedere tehnic structura strazii nu ar putea sustine o capacitate mai mare decat cea existenta, pentru care a fost gandita strada Costache Negri. Evident, orice deteriorare a acestei strazi (*si implicit a utilitatilor care sunt trase pe sub strada*) ar duce la reparatii care ar trebui sa fie suportate tot de subsemnatii – *in calitate de proprietari*, astfel cum am mai aratat anterior, strada fiind in administrarea noastra si pe cheltuiala subsemnatilor. Acesta este motivul pentru care va invederam ca subsemnatii depunem prezentele observatii raportate la circulatiile propuse/ sau care ar putea fi propuse pentru noul PUZ, aspect care ar implica cresterea semnificativa a numarului de masini autorizate a trece peste aceasta strada, dat fiind specificul acestei strazi atat din punct de vedere tehnic cat si juridic.

I.2. Separat de elementele mai sus aratate, unele dintre imobilele edificate pe strada Costache Negri au fost astfel conformate si autorizate de Primaria municipiului Cluj-Napoca incat au iesiri direct pe strada – *unele din case neavand nici macar garduri edificate*. O potentiala intentie a instituirii unei circulatii pe strada subsemnatilor – *cu scopul ca aceasta strada sa deserveasca si viitorului ansamblu rezidential propus prin noul PUZ*, separat de faptul ca incalca dreptul nostru privat de proprietate, ar duce de asemenea la incalcarea destinatiei imobilelor existente pe strada Costache Negri – *acesta avand conformatie urbanistica care include locuinte individuale de un numar relativ de redus de unitati locative*. In plus, a se accepta instituirea vreunei circulatii pentru PUZ-ul propus, pe proprietatea noastra, ar implica ca tot traficul generat de noua investitie sa fie adus pe strada Costache Negri, o strada exclusiv cu caracter rezidential si folosita ca atare, noile masini care nu apartin proprietarilor care locuiesc pe aceasta strada urmand a trece pe sub geamurile imobilelor noastre. Or, astfel cum HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (*adoptat prin Ordinul*

176/N/16 august 2000) – indicativ GM – 010 – 2000 o impun, reglementarea circulatiei auto in cuprinsul unor documentatii PUZ implica o legiferare a acceselor auto si pietonale care sa vizeze zona studiata prin PUZ, fara afectarea zonelor deja preconstruite. In temeiul normelor mai sus aratate, in situatia concreta dedusa dezbaterii PUZ, strada Camil Petrescu trebuie sa fie reglementata ca circulatie cu dublu – sens, sens care sa deserveasca noua dezvoltare urbanistica propusa si sa aiba o ampriza minima de 12m, fara afectarea zonelor deja preconstituite urbanistic si functionale de mai bine de 16 ani deja. Si acest fapt cu atat mai mult cu cat, astfel cum am mai aratat mai sus, beneficiarii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu. In plus, astfel cum rezulta din plansele desenate, profilul de 9m propus la acest moment pentru strada Camil Petrescu este cel caracteristic zonelor de locuinte individuale *(cf. Anexei 6 din PUG)*, nefiind adecvat sub nici o forma pentru zone de locuinte colective – *propuse la acest moment de beneficiarii PUZ.* Propunerea de locuinte colective implica in mod obligatoriu ca ampriza strazii Camil Petrescu sa fie de 12-15m – *pentru a se asigura o circulatie pe doua sensuri*, fara afectarea vreunei alte strazi deja existente la profiluri prestabilite; cu varianta de intoarcere a masinilor in zona de proprietate a beneficiarilor PUZ (*elemente tehnice asupra carora solicitam beneficiarilor sa reflecteze si sa le implementeze in noua propunere*).

Rezumand cele mai sus aratate raportat la circulatiile propuse prin noul PUZ, solicitam autoritatii sa avizeze documentatia doar in masura in care beneficiarii vor intelege sa isi reglementeze drumurile si accesele de orice fel exclusiv pe proprietatile dansilor, fara afectarea in vreun fel a altor proprietati deja afectate si reglementate anterior.

II. Observatii privind regimul de construire propus prin *"PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj "*

O critica punctuala raportata la regimul de inaltime si la indicii de urbanism propusi prin noua documentatie urbanistica este cea vizand regimul de inaltime propus prin noul PUZ – *fiind solicitate inclusiv cladiri cu inaltime de D+P+5E+Er+Et, alaturi de alte cladiri cu regim de inaltime mai redus.* Totalitatea numarului de unitati locative, separat ca va aglomera excesiv o zona rezidentiala cu densitate redusa – *cum sunt in prezent strazile invecinate strazii Camil Petrescu*, va duce atat la o supraincarcare a traficului in zona cat si la crearea unui numar excesiv de unitati locative, contrare destinatiei urbanistice a zonei. Astfel, solicitam autoritatii publice sa aiba in vedere specificul zonei in care este situat imobilul

supus dezbaterii adoptarii noii documentatii PUZ. In baza acestui specific si in baza conformatiei urbanistice preexistente a zonei, va solicitam ca in virtutea rolului activ care va revine, sa apreciati cu responsabilitate raportat la noile constructii propuse, la numarul de unitati locative care vor rezulta ca urmare a adoptarii PUZ, respectiv la numarul de autoturisme care vor fi necesare noilor unitati locative aparute.

Chiar daca de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile bloc cu regim de inaltime de P+8, specificul strazii nu este acelasi pe intregul areal al acesteia. In plus, faptul ca se doreste schimbarea UTR-ului imobilului din zona industriala economica in zona cu destinatia de locuire/mixta, permite autoritatii sa limiteze orice indice de urbanism, astfel incat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent in proximitatea acestei strazi – stanga-dreapta. Sub nici o forma autoritatea nu poate fi obligata la a admite indicii de urbanism maximi solicitati de beneficiari, cu atat mai mult cu cat in cazul de fata are loc o schimbare a destinatiei zonei. Schimbarea unui UTR este o prerogativa exclusiva a autoritatii, care poate dispune o astfel de schimbare in masura in care noul UTR se incadreaza din punct de vedere urbanistic cu conformatia deja data zonei. Incercarea de obtinere a unor indici maximi posibili este evidenta din propunerea initiala a circulatiei cu sens unic pe strada Pompiliu Teodor, incercandu-se astfel limitarea cat mai mare a cedarii unor suprafete de teren pentru largirea strazii Camil Petrescu, cu obtinerea astfel a unei suprafete mai mari de teren care sa beneficieze de indici de urbanism mai generosi in vederea obtinerii unor regimuri de inaltime mai mari. Or, o astfel de incercare a beneficiarilor depaseste cu mult specificul urbanistic al zonei, acestia trebuind a fi limitati la potentialul si destinatia deja existenta.

Zona nou reglementata va trebui sa respecte cadrul preconstruit deja, conform cu specificul edificiilor deja existente in proximitatea strazii Camil Petrescu, cu respectarea destinatiei acesteia de zona rezidentiala de densitate redusa, sens in care va solicitam de asemenea ca la aprecierea dvs sa aveti in vedere si aceste argumente de ordin urbanistic – *elemente care vor garanta si pentru noi ca vecini respectarea intimitatii si scopului pentru care au fost elaborate anterior documentatii urbanistice.*

Un ultim aspect pe care va solicitam sa il aveti in vedere la momentul rediscutarii documentatiei PUZ este cel vizand retragerile fata de vecinatati, imobile cu retrageri minime afectand calitatea vietii si specificul urbanistic al zonei, astfel cum acesta a fost deja mentionat mai sus.

Raportat la cele mai sus aratate, va solicitam sa aveti in vedere prezentele obiectiuni

privind documentatia *"PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj "*, solicitandu-va sa puneti in vedere beneficiarilor a respecta atat dreptul nostru de proprietate cat si dreptul de a ne bucura de proprietatile noastre, astfel cum acestea au fost configurate incepand cu momentul achizitiei.

In sensul celor mai sus aratate, va ramanem la dispozitie pentru orice fel de lamuriri veti aprecia necesare prin intermediul avocatului ales, doamna Ciocian Ioana Crina, care poate fi contactata la tel. 0746177720 sau prin email: oana@ps-lawyers.ro.

De asemenea, in masura in care la documentația supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

In sustinerea celor ilustrate prin prezentele obiectiuni depunem atasat imagini care pot detalia specificul strazii Costache Negri.

Cu consideratie,
avocat Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,
07.08.2020,

381246/10.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arbitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spaţii mixte şi locuinţe colective,amenajări exterioare şi parcaje subterane, realizare şi modernizare accese, operaţiuni cadastrale de alipire şi parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:
VITA VASILE ANDREI,
VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,
SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, str. Pompiliu Teodor nr.18, suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2.Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentu copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcarea pentru vizitatori,** aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/deviarea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. 0740130006 si prin email: Alexandru.ferent@gmail.com. si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020

381262/
10.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective,amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:
VITA VASILE ANDREI,
VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,
SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, str. Pompiliu Teodor nr.18, suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2.Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentu copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcarea pentru vizitatori,** aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/deviarea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. 0740130006 si prin email: Alexandru.ferent@gmail.com. si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020

383247/11.08.2020

Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Legal & Tax
30 years
Anniversary

BUCUREȘTI
Str. Barbu Văcărescu nr. 201,
Clădirea Globalworth Tower,
Et. 18, Sector 2, București,
Cod poștal 020276, România
T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA
T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA
T +40 264 433 527, +40 364 229 000
+40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRAȘOV
T +40 268 547 824
F +40 268 547 821
E office.brasov@nndkp.ro

Cluj-Napoca
10.08.2020

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

In atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

In atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca

Ref: **PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL (denumit în cele ce urmează PUZ-ul)**

Subsemnații,

ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul"), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.12, jud. Cluj, identificat cu CI, seria KX , nr. 962957, eliberată de către SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;

BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Clienta"), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Viilor, nr.15, ap.2, jud. Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.090722, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;

CURTICIU LIANA-MARIA (numită in continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.2, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.747811, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.26, jud. Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr.018667, eliberată la data de 7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

IGNAT ADRIANA DORINA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.38, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.479683, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.14, jud.Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr. 246927, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Trifoiului, nr.16, bl.H2, ap.7, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.951948,eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.34, jud.Cluj; identificat cu CI seria KX, nr.814060, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.40, ap.1, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.723148, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.4, jud.Cluj, identificat cu CI seria CJ, nr.120518, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.40, ap.2, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.401394, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.32, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.263005, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.28, jud.Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr.140405,eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca,la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.24, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.168118, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.40, ap.5, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.120831, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 16.03.015;

TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Primăverii, nr.2, sc.3, et.3, ap.95; identificat cu CI seria CJ,nr.495697, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

prin **avocat dr. Ciprian Păun**, depunem prezentele

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Aspecte procedurale și metodologice preliminarii

1.Lucrarea este un Plan Urbanistic Zonal pentru conversie zonă funcțională ce implică o schimbare de UTR din Ei (Zonă de activități economice cu caracter industrial) în zonă în locuire (două utr M3v - Zonă mixtă, Lcv - zonă de locuințe colective)

Conform art. 16.- (4) si (5) din "Regulamentul referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din România" aprobat prin HOTARÂREA Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România nr. 101/29 iulie 2010: (4) Coordonarea elaborării documentației de amenajarea teritoriului și de urbanism cuprinde:

Pentru PUZ și PUD :

- *planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora, simbol «Dzo»;*
- *planurile urbanistice zonale și regulamentele locale de urbanism aferente pentru parcelări de locuințe și alte funcțiuni asociate acestora, simbol «Dz1»;*
- *planurile urbanistice zonale și regulamentele locale de urbanism aferente care au drept subiect o parcelare nouă pentru realizarea în exclusivitate de locuințe, cu maximum 20 parcele, nu mai mari de 1 000 m2 fiecare, simbol «Dz2»;*
- *planurile urbanistice de detaliu, simbol «E»;*

Tabel prezentând echivalența simbolurilor 2006/ 2010 aferente dreptului de semnătură

Simboluri Regulament 2006 Simboluri Regulament 2010

Tabel prezentând echivalența simbolurilor 2006/ 2010 aferente dreptului de semnătură

Simboluri Regulament 2006	Simboluri Regulament 2010
D	D, D3 şi DZ0
D1	DZ1
D2	DZ2
E	E

sursa: https://www.rur.ro/st-pagina

<u>Astfel planurile urbanistice zonale ce implică mai mult decât o parcelare de locuințe dintr-o zonă de locuire este necesar ca specialistul ce întocmește documentația să dețină drept de semnătură aferent simbolului D (DzO)</u>

În cazul de față specialistul cu drept de semnătură în urbanism, ce a semnat și asumat proiectul, arh. Nicoale Ioan N. Ștefănuți, este membru în Registrul Urbaniștilor din România cu drept de semnătură pentru lucrările simbolurilor D1,E (DZ1, E), respectiv PUZ parcelări de locuințe și alte funcțiuni asociate acestora și PUD (plan urbanistic de detaliu), inferior categoriei D(DZo) necesară acestei lucrări.

2.Termenul de parcelare conform legea 350/2001, anexa 2 - glosar de termeni: Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. **Se poate observa că nu suntem într-o astfel de situație.**

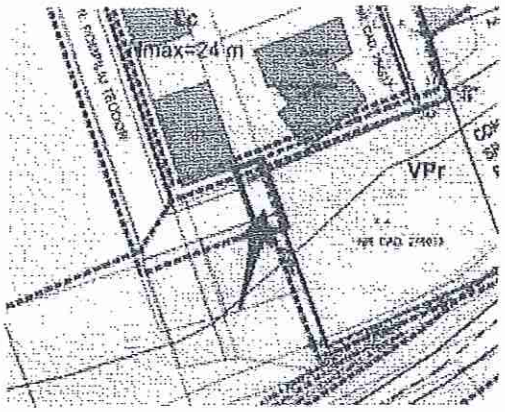
Referitor la analiza PUZ-ului propus ,zona studiată cuprinde pe lângă parcelele reglementate și străzile Camil Petrescu respectiv Pompiliu Teodor, dar fără imobilele (locuințele) ce sunt deservite de aceste străzi, rupând-ule din contextul urbanistic, ca și cum ar fi străzi ce deservesc parcele libere de construcții, fără trafic existent. O corectă analiză trebuie făcută incluzând și ansamblurile rezidențiale adiacente acestor străzi pentru a putea calcula corect gabaritele ce sunt deservite de aceste străzi, ele fiind deja la capacitate maximă.

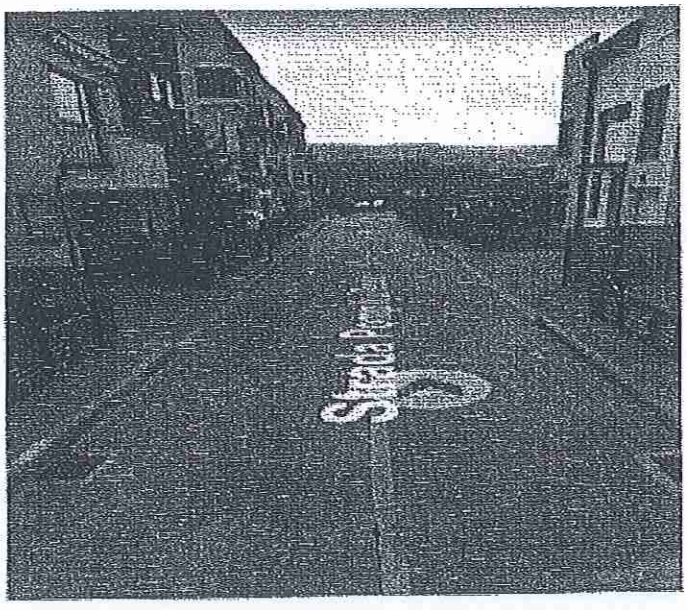
II.Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "PUZ - construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj".

A. **Aspecte tehnice – Circulație**

1. În planșa U/PUZ/02 - Situația existentă, întoarcerea străzii în partea sudică spre parcelele reglementate, este marcată până la limita de parcelă, sugerând că strada existentă s-ar opri pe limita de proprietate, de unde s-ar conecta cu noua bretea cedată din terenul elaboratorilor PUZ-ului, pentru a forma un U cu strada Camil Petrescu. În realitate, după cum se poate observa și din imaginile de satelit, strada Pompiliu Teodor se oprește în dreptul accesului în garajul ultimului imobil, neexistând posibilitatea

legării acestuia de strada Camil Petrescu decât autorizând o bucată de drum pe parcela aferentă imobilului de locuințe colective





2. Strada Camil Petrescu este adiacentă parcelelor ce se doresc a fi dezvoltate, ea având rol esențial pentru dezvoltarea unui viitor ansamblu rezidențial, ce trebuie dezvoltat

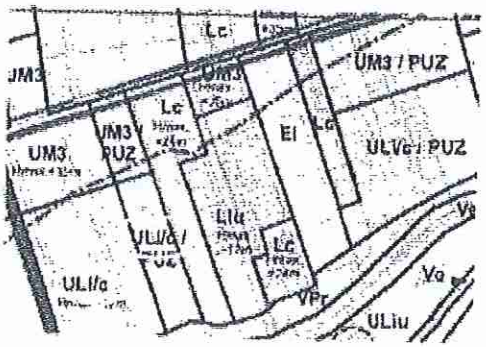
în acord și strânsă corelare cu vecinătățile directe. Profilul acestei străzi, momentan de 7 m deservește latura estică a străzii, cu dublu sens. Pentru a respecta prevederile PUG Cluj-Napoca, anexa 6 - organizarea profilelor stradale, se impune un profil de minim 15 m cu două benzi pe sens

3. Conform HG 525/1996 :
   Articolul 31
   Înălțimea construcțiilor
   (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.
   (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
   (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
4. Astfel, imobilele de locuințe de pe partea vestică a străzii Camil Petrescu sunt parțial locuințe individuale în regim înșiruit cu un regim de înălțime de P+M, parțial locuire colectivă cu aproximativ același regim de înălțime (P+M/E).

Aspecte tehnice- Urbanizare

5. Noile imobile propuse, pe partea opusă străzii Camil Petrescu, nu pot depăși acest regim de înălțime, fiind funcțiuni identice.
6. În Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca se pot identifica UTR-uri pentru această zonă, propuse în toate zonele de urbanizare apropiate, nefiind necesară inventarea unui nou UTR
7. Conform PUG Cluj, zonele învecinate, neurbanizate, sunt încadrate în UTR ULi/c:

Cu un un regim de înălțime ce s-ar incadra în zonă ((S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P - parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.), fără modificarea CUT de la 0,9 la 1 (dealtfel, în nici un UTR aferent locuirii cu regim de înălțime redus de pe raza Municipiului Cluj-Napoca nu este depășită valoarea de 0,9 al CUT!)



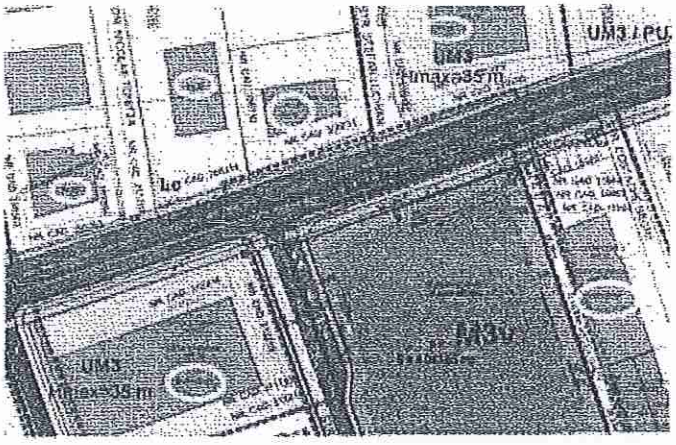
8. Referitor la zona UTR M3v, Conform HG 525/1996, articolul 31

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Astfel, regimul de înălțime din UTR M3, cu toate că permite P+5+R, trebuie corelat conform art 31 din HG 525/1996, la:

- locuințele colective cu regim redus de înălțime de pe stada Camil Petrescu, propuse de dezvoltator;
- la strada Bună Ziua, imobilul fiind o inserție într-un țesut urban deja construit, la regimul de construire din vecinătate (vest: P+3E+M, est: D+P+2E+M, nord peste drum: P+2E)



9. Conform PUG Cluj-Napoca, orice zonă de locuire nou instituită trebuie dotată cu următoarele subzone:

- *S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. (în cotă fixă de 10%)*
- *S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.*
- *S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.*

Conform Normativ GM - 10 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, Ordin Nr. 176/N/16 aug 2000:

- în cadrul elaborării PUZ-ului sunt necesare o serie de studii de fundamentare pentru probleme ce necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor privind zona ce face obiectul PUZ.
- Acestea se elaborează în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, ce intervin hotărâtor în susținerea problemelor privind dezvoltarea urbanistică a zonelor.

O analiză sectorială ar releva unele probleme ce ar putea fi soluționate în acest PUZ, cum ar fi inexistența grădinițelor la o distanță de parcurs pe jos de maxim 500 m sau a școlilor la o distanță de parcurs pe jos de maxim 1000 m conform anexei 1 din HG 525/2006:

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanta maxima de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

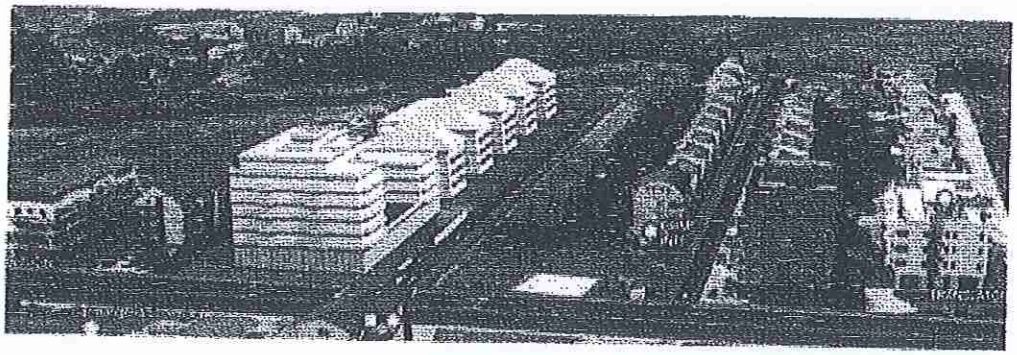
1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanta maxima de parcurs 1000m

Deasemenea studiul de trafic este esențial în acest caz pentru fundamentarea soluției de circulație auto, înainte de aprobare PUZ!

Din conformările spațial-volumetrice atașate la documentație se poate vedea cum gabaritele clădirilor sunt dublate față de fondul construit adiacent.



III.Aspecte juridice şi de oportunitate

A. CIRCULATIE

1. Realizarea legaturii dintre str. Camil Petrescu si str. Pompiliu Teodor, prin elaborarea unei circulatii cu sens unic incalca reglementările urbanistice aprobate anterior. Astfel, prin HCL nr. 845 din 24 noiembrie 2004 s-a reglementat circulaţia în zona străzii Camil Petrescu, instituindu-se o strategie de închidere a străzii propusă prin avizul 67293/43/2004 , strada Camil Petrescu fiind definită ca fiind drum carosabil cu două benzi – tip fundătură.

2.Opţiunea unei circulaţii pe sens unic - cum este PUZ supus prezentei dezbateri - ar implica ca strada Camil Petrescu sa fie aglomerată şi circulată intensiv ceea ce ar pune în pericol strategia de convieţuiere urbană în zonă inaugurată prin propunerea unor facilităţi de relaxare şi loisir – parcuri publice în zonă. Nu se poate realiza un sistem de aglomerare a parcajelor în zona parcului public.

3. Beneficiarii noii documentatii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu,dar acest fapt juridic nu are efecte constitutive pentru un drept general de circulaţie. Opţiunea de a achiziţiona locuinţe în zonă s-a bazat pe împrejurarea că strada va fi înfundată, astfel că în acest moment nu înţelegem cum am putea să generăm o sinergie pozitivă pentru proiect în condiţiile în care se propune transformarea străzii noastre într-o zonă cu circulaţie integrată, într-un circuit legat direct cu strada Pompiliu Teodor.

4. Beneficiarii noii documentatii trebuie să ne facă dovada că modul de realizare al străzii Camil Petrescu poate susţine un trafic intens propus prin PUZ, în condiţiile în care structura de fundaţie a străzii a fost desenată şi edificată ca şi stradă de incintă înfundată. Extinderea străzii la o lăţime de 15 m este foarte importantă în contextul discuţiilor despre noul PUZ şi dacă ea se va realiza trebuie să includă spaţii pentru piste de biciclete sau trotinete care să facă legătura cu zona parcului , ce va fi edificat de Consiliul Local în zona Mihai Românu. Planşele desenate propun un profil al străzii de 9m pentru strada Camil Petrescu, profil care este caracteristic zonelor de locuinte individuale (cf. Anexei 6 din PUG), nefiind adecvat sub nici o forma pentru zone de locuinte colective - propuse la acest moment de beneficiarii PUZ.

5. În conformitate cu HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (adoptat prin Ordinul 176/N/16 august 2000) – indicativ GM – 010 – 2000 reglementarea circulatiei auto in cuprinsul unor documentatii PUZ implica o legiferare a acceselor auto si pietonale care sa vizeze zona studiata prin PUZ, fara afectarea zonelor deja preconstruite

6. Referitor la accesul prin Strada Camil Petrescu şi Pompiliu Teodor şi nu direct din Strada Bună Ziua observăm următoarele.Potrivit dispoziţiilor generale ale Codului Civil, "parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile vecine".

În situaţia analizată, terenul reglementat „nu are acces direct" la Strada Bună Ziua şi nici drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile vecine, prin servitute, acord expres de folosire, alte modalităţi permise de lege. Beneficiarul este coproprietar pe Strada Camil Petrescu , dar în acest moment strada este într-un regim de coproprietate , astfel că beneficiarul trebuie să ceară acordul proprietrailor pentru folosirea sa într-un PUZ nou. În

fapt, amplasamentul foloseşte un acces secundar pein Strada Camil Petrescu şi Pompiliu Teodor , dar pentru care nu a obţinut **acordul de folosire.**

B. URBANIZARE

1.Dincolo de argumentele susţinute prin prezenta stare de fapt , trebuie menţionat faptul că HCL nr. 845 din 2004 trebuia inclus în noul PUG fiind un element de continuitate în urbanismul zonei. Menţionăm faptul că regimul de înălţime desenat prin HCL nr. 845 dinj 2004 este de D+P+M în zona de locuire şi P+2E în zona de afaceri - zona comercială. Mai mult, PUZ-urile aprobate în zonă , cum este cel învecinat dezoltat de societatea Electrogrup SA presupun realizarea unor imobile de tip - M3 la strada Buna Ziua (blocuri) şi Li/c in spatele blocurilor (duplexuri).

2.Subsemnaţii nu doresc generarea unui conflict cu dezvoltatatorul, ci armonizarea intereselor cetăţenilor care au locuinţe în zona cercetată. Până la acest moment raporturile de vecinătate au fost foarte bune şi dorim să le menţinem în aceeaşi linie în relaţia cu dezvoltatorul. Opţiunea Consiliului Local şi a UAT Cluj-Napoca de modificare a unui UTR din Ei în UTR-uri specifice locuirii urbane colective şi individuale trebuie făcute în funcţie de interesul public şi interesul comun al dezvoltatorilor şi vecinilor.

3.Schimbarea unui UTR din PUG prin PUZ este un act cu consecinţe sociale, economice şi urbanistice grave , astfel că ea ar trebui pregătită printr-un Studiul de impact complex cu analize asupra circulaţiei în zonă, efectelor de aglomerare şi coagularea unor zone de locuire .

4. În ciuda faptului că de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile de tip bloc de locuinţe cu regim de inaltime de P+8, specificul strazii nu este acelasi pe intregul areal al acesteia. Astfel, avem o zonă cu imobile cu destinaţie de locuinţe cu regim de înălţime mare şi o zonă de locuire de tip locuinţe individuale şi duplex retrase dinspre zona Bună Ziua spre Zona Pârâu tocmai pentru a calibra urbanistic zona . Dorim să menţionăm faptul că întreaga zonă Bună Ziua spre Mihai Românu este o zonă destinată Locuinţelor individ

5. In plus, faptul ca se doreste schimbarea UTR-ului imobilului din zona industriala economica in zona cu destinatia de locuire/mixta, permite UAT Cluj-Napoca şi Consiliului Local sa limiteze orice indice de urbanism, astfel incat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent in proximitatea acestei strazi.

Astfel, dacă la strada Bună Ziua , acesta va obţine un regim similar cu M3 , derogând de la varianta iniţială propusă de P+2E, considerăm că se impune ca în zona din vecinătatea noastră să i se aloce o încadrare în sistem LiU şi nu locuinţe colective , care pot încărca foarte mult zona şi pot crea un spaţiu de axfisiere urbanistică.

6. Ansamblul rezidenţial propus nu respectă indicativul de m2/locuitor. (54) Conform OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, autorităţile administraţiei publice locale au obligaţia de a asigura din terenul intravilan o suprafaţă de spaţiu verde de minimum 20 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, şi de minimum 26 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

IV. Aspecte de Ordin Procedural general

A. Aspecte normative

1. În data de 4 februarie 2020, Curtea Constituțională a admis exceptia de neconstituționalitate a prevederilor art. 32 alin. (1) teza întâi din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în forma modificată prin art. I pct. 6 din Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
2. Acest text avea următorul conținut: "(1) În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism – Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu – se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire."
3. În noul context normativ , considerăm că un PUZ de restructurare a UTR-ului este inadmisibil neavând un fundament juridic clar. Principalele critici de neconstituționalitate priveau lipsa de previzibilitate a normei legale care nu prevede criterii obiective de derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate. Or, în lipsa unor astfel de criterii autoritățile locale aveau la dispoziție o putere discreționară de a decide în ce situații să modifice sau nu documentațiile de urbanism deja aprobate. Mai mult decât atât, fără a avea criterii clare și obiective stabilite prin lege, instanțele investite cu acțiuni prin care se solicita anularea unor acte administrative prin care s-au aprobat astfel de derogări, erau în imposibilitatea de a stabili dacă derogarea aprobată dea autoritățile locale era într-adevăr justificată.
4. În cazul nostru , nu avem criterii funcționale clare de restructurare a UTR-urilor din PUG , astfel că suntem într-un sector juridic fără o posibilitate clară de realizare a derogărilor. Prin restructurarea unui UTR se aduce o derogare majoră a PUG-ului , astfel că noi considerăm că adoptarea PUZ-ului s-ar face fără un suport juridic fundamentat.

B. Aspecte legate de aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

5. Din perspectiva noastră , în aplicarea Regulamentului Local de urbanism , se impun a fi respectate prevederile normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.
6. *Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economcă și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z.*
   Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și PUZ
   Temele tratate trebuie să vizeze:

(a) reorganizarea activităților – economic și spațial;
(b) restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale;
(c) segmentarea marilor unități;
(d) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
(e) reorganizarea / restructurarea și untilizarea unor clădiri și terenuri cainfrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici;
(f) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;
(g) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane;
(h) îmbunătățirea accesibilității și mobilității – trafic auto, trafic lent, transport în comun;
(i) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;
(j) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor;
(k) reabilitarea spațiului public.
Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin P.U.Z. ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.
P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.
Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

7. Noi considerăm că aceste prevederi nu au fost atinse în documentul propus spre analiză Comisiei. Importanța pentru noi rezidă în mecanismul descriptiv prin care trebuie arătate avantajele pentru comunitate a acestei reconversii funcționale din Ei într-o zonă de locuire.

V. Concluzii.

Raportat la argumentele de mai sus , va solicităm să dispuneți reluarea negocierilor între Beneficiar, autoritate locală și vecini și să respingeți PUZ-ul în forma propusă.

Prin SCA NNDKP – Av. Dr. Păun Ciprian Adrian

384455/11.08.2020

Completare aderesa 383247/433/2020

Ciprian Paun [Ciprian.Paun@nndkp.ro]
Trimis: 11 august 2020 11:09
Până la: registratura
Cc: mailboxgta@gmail.com
Categorii: Categorla neagra
Atașări: Completare.Observatii PUZ.pdf (258 KO)

Buna ziua,

va atasam completarea la adresa 383247/433/20202!

Cu stima,

Ciprian Paun
Partner
Co-Head of Cluj-Napoca office
T: +40-264 433 527 | +40-364 229 000
F: +40-364 229 005
E: ciprian.paun@nndkp.ro

COVID-19 updates
Access **NNDKP COVID-19 – Legal and Tax Resource Center** for valuable legal updates and insights concerning the implications of the coronavirus pandemic in various fields in Romania.

48 Dorobantilor St., Silver Business Centre, 6th Floor
Cluj-Napoca 400117, Romania
www.nndkp.ro | LinkedIn

4-time Winner of the "*Law Firm of the Year in Romania*" award by Chambers Europe
Top ranked firm by Chambers Global, Chambers Europe, Legal 500 and IFLR 1000

A member of SEE Legal

IMPORTANT NOTICES:
You can express your options about our Legal, Tax and IP Updates here.
Please read our Privacy Policy for details on how NNDKP processes personal data.
Please consider the environment - do you really need to print this email?
This e-mail may contain privileged or confidential information and is intended only for the use of the person to whom it is addressed. If you are not the addressee, you may not copy or deliver this to anyone else. If you receive this e-mail by mistake, please notify us immediately by telephone or by return e-mail. Thank you.

Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Legal & Tax
30 years anniversary

BUCUREȘTI
Str. Barbu Văcărescu nr. 201,
Clădirea Globalworth Tower,
Et. 18, Sector 2, București,
Cod postal 020276, România
T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA
T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA
T +40 264 433 517, +40 364 229 000
+40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRAȘOV
T +40 268 547 814
F +40 268 547 812
E office.brasov@nndkp.ro

Cluj-Napoca
11.08.2020

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

In atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

In atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca / Completare document cu nr. de inregistrare 383247/433/11.08.2020

Ref: **PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL (denumit în cele ce urmează PUZ-ul)**

Subsemnații,

ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul"), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.12, jud. Cluj, identificat cu CI, seria KX , nr. 962957, eliberată de către SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;

BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Clienta"), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Viilor, nr.15, ap.2, jud. Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.090722, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;

CURTICIU LIANA-MARIA (numită in continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.2, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.747811, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.26, jud. Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr.018667, eliberată la data de 7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

IGNAT ADRIANA DORINA (numită in continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.38, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.479683, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.14, jud.Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr. 246927, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Trifoiului, nr.16, bl.H2, ap.7, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.951948,eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.34, jud.Cluj; identificat cu CI seria KX, nr.814060, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.40, ap.1, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.723148, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.4, jud.Cluj, identificat cu CI seria CJ, nr.120518, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.40, ap.2, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.401394, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.32, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.263005, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.28, jud.Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr.140405,eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca,la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.24, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.168118, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.40, ap.5, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.120831, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 16.03.015;

TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Primăverii, nr.2, sc.3, et.3, ap.95; identificat cu CI seria CJ,nr.495697, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

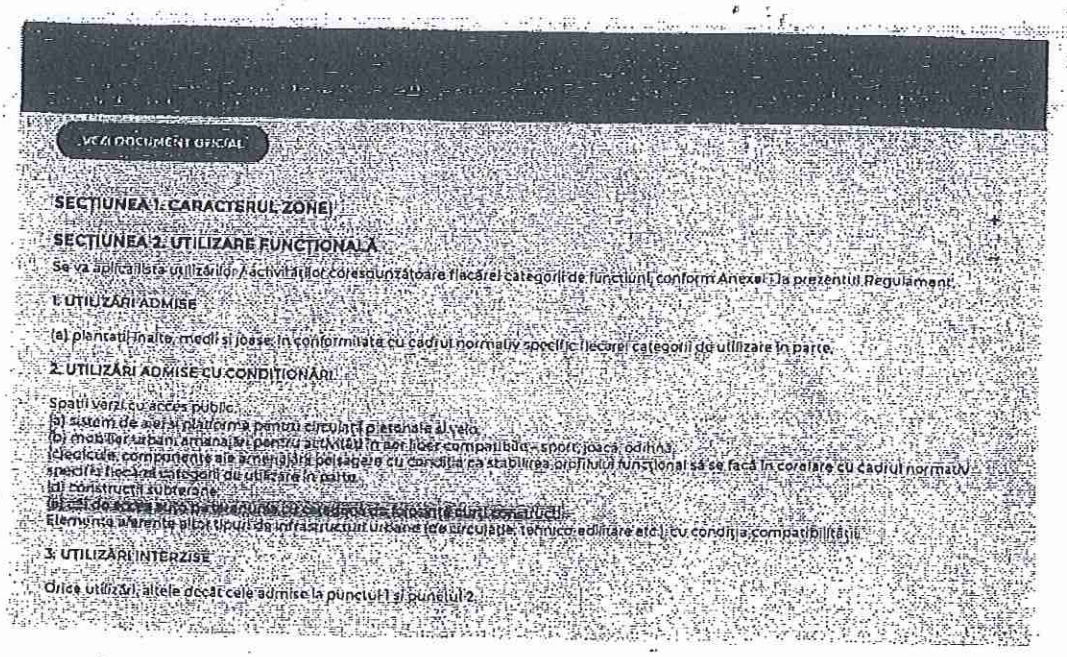
prin avocat dr. **Ciprian Păun**, depunem prezente

Completări la

OBIECTIUNILE DEPUSE IN DATA DE 10.08.2020:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

1. În Conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, în cadrul UTR Vpr, la funcțiuni admise trebuie să menționăm că nu se admit circulații auto, decât pe terenuri cu categoria de folosință curți construcții. Astfel, dacă terenul cu nr. cad 276613 nu are această categorie de folosință, este interzisă construirea de drumuri. Astfel, drumul de legătură între strada Pompiliu Teodor și strada Camil Petrescu.



...VCAI DOCUMENT OFICIAL

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei la prezentul Regulament:

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantați înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Spații verzi cu acces public;
(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile - sport, joacă, odihnă;
(c)lecicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea orizontului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte;
(d) construcții subterane;
(e) căi de acces auto în incinta [illegible]
Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane fără circulație, turnuri de difuzare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Prin SCA NNDKP – Av. Dr. Păun Ciprian Adrian

387309/12.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective,amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:
VITA VASILE ANDREI,
VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,
SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, str. Pompiliu Teodor nr.18, suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2.Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentu copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcarea pentru vizitatori,** aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/deviarea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. 0740130006 si prin email: Alexandru.ferent@gmail.com. si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020

389292/13.08.2020

Nr. 2335/12.082020

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ-TISA
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR CLUJ
INTRARE/IESIRE Nr. 2406 / 13.08.2020

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Urmare analizarii datelor tehnice cu privire la propunerea urbanistica ***"PUZ –Construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, str, Buna Ziua, nr. F.N. initiata de Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, SC VITACOM IMPORT EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL***, notificata prin adresa nr. 3459670/433/28.07.2020, va comunicam ca unele lucrari prevazute in propunerea urbanistica se inscriu in categoria celor care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele prevăzute la Secțiunea a 4-a din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru care in conformitate cu prevederile ***Art.6, pct.(2) din*** Ordinul MAP nr. 828 din 4 iulie 2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, este necesara reglementarea prin avizul de gospodarire a apelor emis de autoritatea competenta de gospodarire a apelor.

Cu stima

Director
Ana Maria COSMA

Sef Birou Gestiunea Resurselor de Apa

Dr.ing.Giana Popa

Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa
Cod Fiscal: RO42066043
Cod IBAN: RO88TREZ 216502201X039127
Adresa: str. Vânătorului nr. 17, 400213 Cluj-Napoca
Centrala tel. +40 264 433028 Fax +40 264 433026
Dispecerat tel. +40 264 433021 Fax +40 264 433026

Sistemul de Gospodărire a Apelor Cluj
Adresa:str. Donath nr. 157/A, 400293 Cluj-Napoca
Telefon:+40 264 485705
Fax:+40 264 485224

Nr. inreg: **390136 / 13.08.2020** TORCATORU C-TIN	
In calitate de	vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	construire ansamblude imobile si spatii mixtesi locuinte colective ,amenajari exterioare si parcaje subterane realizare si modernizare accese operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri Str Buna ziua fninitiat de Vita Vasile Andrei si Vita Tati
Amplasament	Buna Ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Nu suntem de acord cu executia de case cu pod (P+3E+Pod) avand in vedere ca inaltimea nu se respecta prevederile Art 3 din Ordinul 119/2014(podul are destinatire de mansarda avand peste 5,00 m inaltime .Admitem cladire cu P+3E si acoperis la 14 *.In zona se va indesi fluxul de masini si accesul din strazile vecine spre Calea Turziiva fii mult ingreunat

obiectii PUZ str.Buna Ziua fn Cluj Napoca Vita_Vitacom la notificarea 358413/433/28.07.2020

Alexandru Ferent [alferent@gmail.com]

390210/13.08.2020

Trimis: 13 august 2020 16:46
Până la: registratura; strategiurbane
Categorii: Categoria neagra
Ataşări: Obiectiuni PUZ VITACOM str~1.pdf (282 KO)

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Stimate Doamne
Stimati Domni

Va transmitem atasat, pe scurt, cateva dintre obiectiile noastre.
Va multumim si asteptam cu interes decizia dvs.

In masura in care la documentatia supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

Al. Ferent
SC Alfer Prodcom SRL
0740-130006
alferent@gmail.com

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SC Alfer Prodcom srl

domiciliat în judeţul CLUJ municipiul Cluj -N sector ____ cod poştal ____,

strada Pompiliu Teodor nr.31 bl. ____, sc ____ et ____ ap 2 ____

telefon/fax 0740-130006 e-mail alferent@gmail.com,

în calitate de coproprietar teren (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoştinţă propunerile făcute prin documentaţia **P.U.Z. / P.U.D.** (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Vita Vasile, Vita Tatiana, Vitacom srl, Inova Prime Green srl

amplasament: Buna Ziua , FN, Cluj Napoca Acces prin str.Pompiliu Teodor

urmare a notificarii:358413/433/28.07.2020 primita prin posta la data de 10.08.2020

Vă comunic următoarele observaţii, obiecţiuni :

1.dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ.
2.conexiunea strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, va obstructiona accesul privat la garajul subteran
3.pozitionarea legaturii propuse se suprapune cu locul de joaca pentu copii
4.se suprapune peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcarea pentru vizitatori,
5. modificarea/deviarea conductei de gaz propuse, va transfera interdictia de construire (din zona de protectie a conductei), de pe terenul investitorului pe zona publica a viitorului Parc Buna Ziua.
6. supra incarcarea traficului de pe str. Pompiliu Teodor cu cca. 200-250 autoturisme va transforma intreaga zona intr-un ghetou
7. ne manifestam opozitia ferma fata de aceasta actiune de expropriere pentru utilitate privata, beneficiarii proiectului neavand nici un drept de proprietate asupra stazii Pompiliu Teodor

Cu mulţumiri,

Data: 12.08.2020 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 strict la documentaţia P.U.D. / P.U.Z.
  - datele de identificare a documentaţiei

Nr. inreg: **390956 / 14.08.2020** SZILAGYI ALEXANDRU	
In calitate de	vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Proiect nr. 19/2017 intocmit pentru VITACOM SRL
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, f.n.
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	referitor la adresa dumneavoastra nr 357854/433/27.07.2020, va comunicam ca nu suntem de acord cu propunerile de modificare a regimului de inaltime pentru parcelele M3V si P2, deoarece consideram ca viitorul proiect imobiliar propus ne va afecta intimitatea.

390998/14.08.2020

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SZILÁGYI ALEXANDRU

domiciliat în judeţul CLUJ municipiul Cluj-Napoca sector — cod poştal 400466

strada COSTACHE NEGRI nr. 2-4 bl. — ,sc 4 et M ap 16

telefon/fax 0735580502 e-mail szalexandru@hotmail.com,

în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoştinţă propunerile făcute prin documentaţia **P.U.Z. / P.U.D.** (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Construire ansamblu de locuințe cu spații mixte și locuințe colective-Vitacom

amplasament: Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n. - proiect nr. 19/2017.

Vă comunic următoarele observaţii, obiecţiuni :

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 357854/433/27.07.2020 Va comunicăm că nu susținem cu propunerile de modificare a regimului de înălțime pentru parcelele M3V și P2, deoarece considerăm că viitorul proiect imobiliar propus prin proiectul 19/2017 ne va afecta intimitatea

Cu mulţumiri,

Data: 14.08.2020 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 strict la documentaţia **P.U.D. / P.U.Z.**
  - datele de identificare a documentaţiei

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
17. AUG. 2020
Nr. 392132/433

Subsemnatul MAIER IOAN + MAGDACENA

domiciliat în judeţul CLUJ municipiul CLUJ-N sector — cod poştal —,

strada COSTACHE NEGRI nr. 6 bl. —, sc —et — ap —

telefon/fax 0752 102583 e-mail —,

în calitate de PROPRIETARI (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoştinţă propunerile făcute prin documentaţia **P.U.Z. / P.U.D.** (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

amplasament:

Vă comunic următoarele observaţii, obiecţiuni :

NU SUNTEM DE ACORD CU CONSTRUCTII MAI MARI DE P+3 SI ÎN PLUS SE SCHIMBA DESTINATIA INITIALA A LOTULUI DE TEREN DIN SPATIU INDUSTRIAL ÎN ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SPATII MIXTE

Cu mulţumiri,

Data: 17 08 2020 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 strict la documentaţia **P.U.D. / P.U.Z.**
  - datele de identificare a documentaţiei

368970/03.08.2020

sugestie catre CTATU

victor munteanu [victor30032003@yahoo.com]

Trimis: 3 august 2020 09:34
Până la: registratura
Categorii: Categoria albastră

Buna ziua
Ma numesc Munteanu Victor, domiciliat in Cluj Napoca, str Pompiliu Teodor 22.
Am participat la sedinta CTATU din 30.07.2020, la dezbaterea proiectului propus de dl Vita, nr 266784.
Dupa cum s-a discutat, toate sesizarile locatarilor de pe strada noastra se vor trimite, in scris.
Acum doresc doar sa trimit o sugestie comisiei, aceea de a solicita investitorului sa includa in proiect o statie de autobuz cu refugiu.
Statia de autobuz din dreptul strazii Marin Sorescu nu are refugiu, astfel ca acolo circulatia se blocheaza. Multe masini chiar depasesc autobuzul din statie, desi este interzis, punand in pericol pe cei ce vin din sens opus.
Prin mutarea statiei, cu refugiu adecvat, in dreptul noului asamblu de locuinte, circulatia se va fluidiza.
Deasemenea investitorul va avea avantajul unui vad comercial mai bun pentru spatiile comerciale de la parterul blocului, aflate in proximitatea unei statii de autobuz.
Multumesc
O zi buna
Victor Munteanu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
19. AUG. 2020
Nr. 39846/433

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul FODOR MARTIN

domiciliat în judeţul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector ____ cod poştal ____,

strada COSTACHE NEGRII nr. 10 bl. ____, sc ____ et ____ ap ____

telefon/fax 0742 872 317 e-mail fodormarton@yahoo.com,

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoştinţă propunerile făcute prin documentaţia **P.U.Z. / P.U.D.** (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU SPAŢII MIXTE ŞI LOCUIRE COL.

amplasament: STR. BUNA ZIUA, NR. F.N., INITIATĂ DE CĂTRE S.C. VITALOM

Vă comunic următoarele observaţii, obiecţiuni :

(1) Locuințele colective propuse sunt prea înalte, în comparație cu cele în vecinătăți. Propun S+P+1 + acoperiș/pod, sau S+P+2 fără acoperiș/pod, pentru că acoperiș/pod va avea și ele înălțimea a două etaje. În vecinătate este un P+2E fără acoperiș, ceea ce este o procedură obișnuită folosită în zonele unde sunt case și vreau La. col.

(2) Locuințele colective vor avea prea multe apartamente, sunt înghesuite, propun 4 în loc de 5 cu mai mult spațiu între ele, și așa vor fi cu vreo 100 de apartamente mai multe decât pe terenurile oseînătoare ca dimensiune în vecinătăți.

Cu mulţumiri,

Data: 18.08.2020 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 strict la documentaţia **P.U.D. / P.U.Z.**
  - datele de identificare a documentaţiei

399332 / 20.08.2020

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MARC FLAVIUS

domiciliat în judeţul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poştal _____,

strada COSTACHE NEGRUZI nr. 2-4 bl. _____, sc 4 et _____ ap 10

telefon/fax 0769 45 95 21 e-mail MARC-FLAVIUS@YAHOO.COM,

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoştinţă propunerile făcute prin documentaţia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

VITA VASILE ALEXIEI, VITA TATIANA IANCUTA, CONSTRUCTIE ANSAMBLU IMOBILE

amplasament: STR - POARTA ZIDA, NR - F.N.

Vă comunic următoarele observaţii, obiecţiuni :

REGIMUL DE INALTIME ESTE FOARTE MARE (APROX. 30 M) CEEA CE AFECTEAZĂ CALITATEA VIEŢII PROPRIETARILOR, LOCATARILOR ALAI BLOCUL DE PE STR. COSTACHE NEGRUZI, BLOC CE ARE REGIM DE INALTIME DE P+2+M (SEMNIFICA AU INALTIMEA CELUI CE SE VREA CONSTRUIT, DEPARTAREA DISTANTA DE 10-11 METRI DINTRE BLOCURI ESTE MULT PREA MICĂ

Cu mulţumiri,

Data: 19.08.2020 Semnătura: [signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor strict la documentaţia P.U.D. / P.U.Z.
  - datele de identificare a documentaţiei

Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SCA DE AVOCAȚI

Str. Barbu Văcărescu nr. 201
Clădirea Globalworth Tower
Et. 18, Sector 2, București
Cod poștal 020276, România
+40 21 201 1200, +40 31 225 3300
+40 21 201 1210, +40 31 225 3310
office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

+40 256 202 133
+40 256 202 146
office.timisoara@nndkp.ro

+40 264 433 537, +40 364 229 000
+40 364 229 005
office.cluj@nndkp.ro

+40 268 547 824
+40 268 547 821
office.brasov@nndkp.ro

Cluj-Napoca

10.09.2020

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

In atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

In atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca

Ref: **PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL (denumit în cele ce urmează PUZ-ul)**

Subsemnații,

ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul"), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.12, jud. Cluj, identificat cu CI, seria KX , nr. 962957, eliberată de către SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;

BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Clienta"), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Viilor, nr.15, ap.2, jud. Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.090722, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;

CURTICIU LIANA-MARIA (numită in continuare Clienta), cu domicillul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.2, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.747811, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.26, jud. Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr.018667, eliberată la data de 7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

IGNAT ADRIANA DORINA (numită in continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.38, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.479683, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.14, jud.Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr. 246927, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Trifoiului, nr.16, bl.H2, ap.7, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.951948,eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.34, jud.Cluj; identificat cu CI seria KX, nr.814060, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.40, ap.1, jud.Cluj; identificată cu CI seria KX, nr.723148, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.4, jud.Cluj, identificat cu CI seria CJ, nr.120518, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.40, ap.2, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.401394, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.32, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.263005, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Camil Petrescu, nr.28, jud.Cluj; identificat cu CI seria CJ, nr.140405,eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca,la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.24, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.168118, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil Petrescu, nr.40, ap.5, jud.Cluj; identificată cu CI seria CJ, nr.120831, eliberată de către SPCJEP Cluj, la data de 16.03.015;

TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Primăverii, nr.2, sc.3, et.3, ap.95; identificat cu CI seria CJ,nr.495697, eliberată de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

, prin avocat dr. Ciprian Păun, depunem prezentele

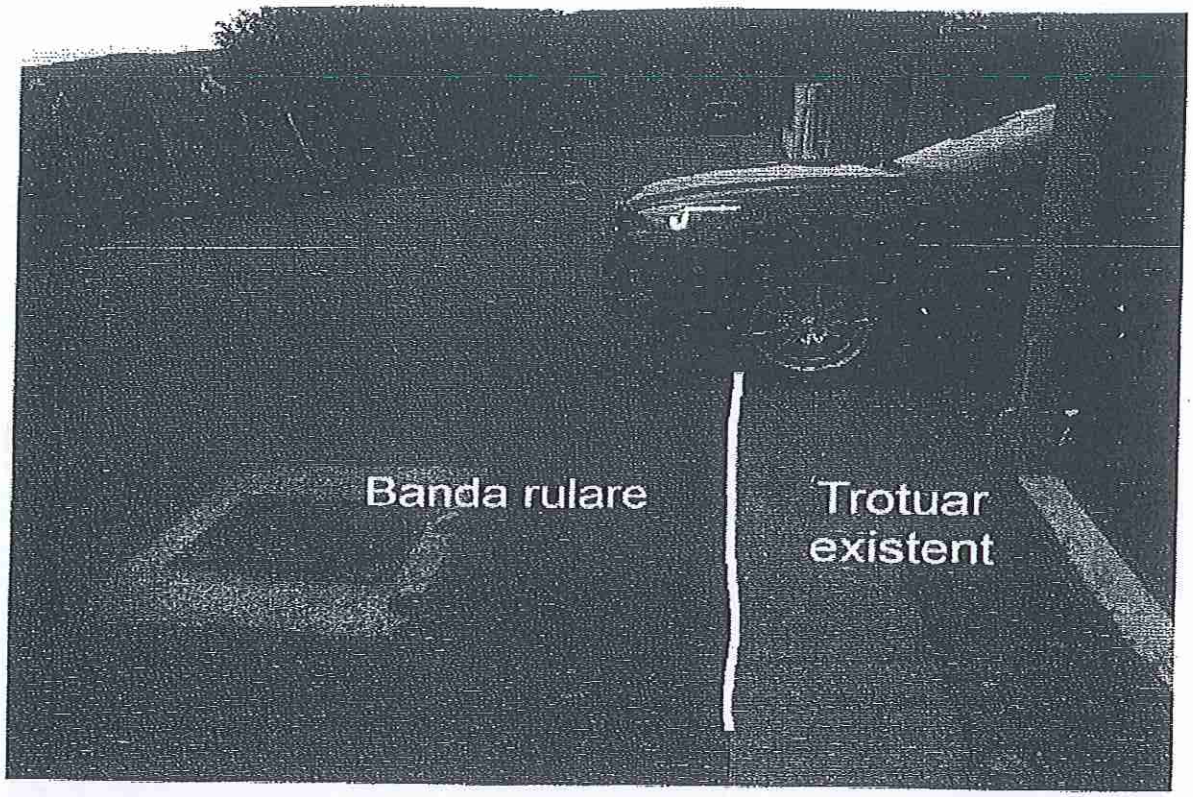
NOTE SCRISE

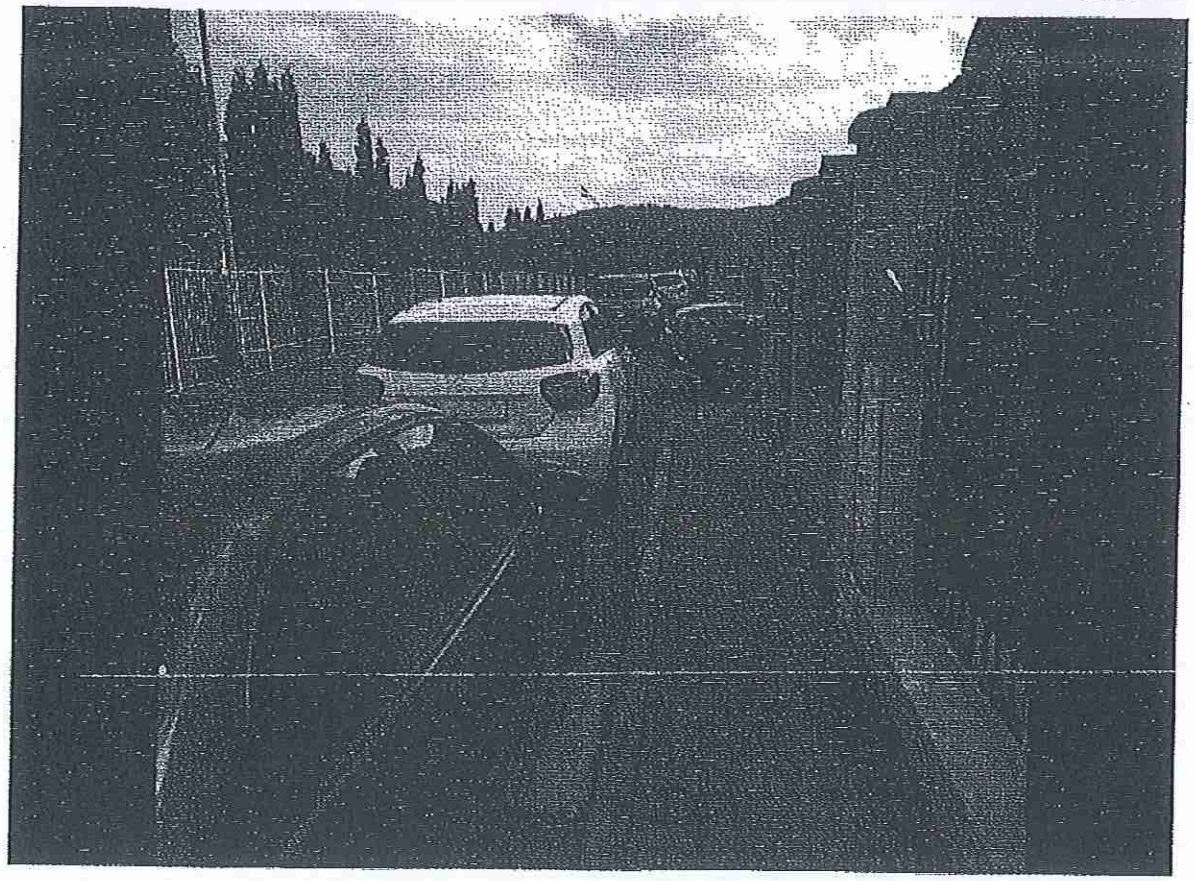
După discuțiile avute cu BENEFICIARUL PUZ-ului în discuție suntem în măsură să ne precizăm punctul de vedere

a) Suntem de acord cu realizarea unui PUZ care să includă la stradă imobile de tip - M3 la strada Buna Ziua (blocuri) cu regim de înălțime de maxim P+3+Er și in partea din spate un UTR Liu, cu condiția realizării unei căi de acces cu lățime de 15 m.
b) Profilul străzii cu lățime de 15 m trebuie să fie adecvat unei zone cu UTR mixt – case (Liu), blocuri (M3) și zona de locuințe colective (Lc)și să includă suprafețe pentru trotuare identice pentru ambele sensuri ale străzii.
c) Nu suntem de acord cu realizarea unui drum comun , realizat din alipirea a două terenuri (strada Camil Petrescu și o parcelă de teren propusă de beneficiari a se alipi la strada actuală, pentru că o astfel de soluție nu are o bază legală). Conform Buletinului Tehnic Rutier nr. 8-9 / 2014 (Anexa 1- Tabel nr.1, Tabel nr.2) orice categorie de lucrari aferente drumului se face cu acordul Politiei Rutiere si aprobarea Administratorului Drumului care in cazul nostru este "Asociatia pentru intretinerea drumului privat Camil Petrescu". Avand in vedere că Administratorul Drumului este Asociația de Întretinere a drumului Camil Petrescu și nu UAT Cluj-Napoca, considerăm că acesta ar trebui invitat in vederea consultării la discutia din cadrul Comisiei de circulație.
d) Având în vedere că în zona de protecție a drumului nu se pot face nici un fel de lucrări (săpaturi, gropi, șanțuri) fără acordul Administratorului Drumului, considerăm că nu poate fi vorba de vreo alipire a unui alt drum.
e) Datorita faptului ca fiecare dintre coproprietarii de pe strada Camil Petrescu am contribuit cu o cota parte din terenul propriu pentru dezvoltarea actualului drum de 1765 mp si o latime de 7m, solicităm ca și dezvolattorul, dacă își dorește să obțină acces la acest drum, să participe cu cote părți proporțional cu parcelele pe care le deține.
f) Propunerea de mutare a magistralei de gaz pe un teren care aparține UAT Cluj-Napoca trebuie validată anterior în cadrul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca ca și soluție de principiu , pentru că aceasta are implicații juridice importante. Astfel, UAT Cluj-Napoca trebuie să decidă dacă este oportună o astfel de mutare , cu implicații asupra realizării noului parc propus de autoritatea locală în zona pârâului din apropiere.
g) Cu referire la profilul de drum pe care îl propunem noi , optăm pentru varianta III.F (15 ml) conform Anexa-6-Regulament-local-de-urbanism-HCL-579-din-6-iulie-2018-din PUG Cluj-Napoca.
h) Situația de fapt propusă pe planșă nu este în concordanță cu realitatea juridică (a se vedea Anexa2).

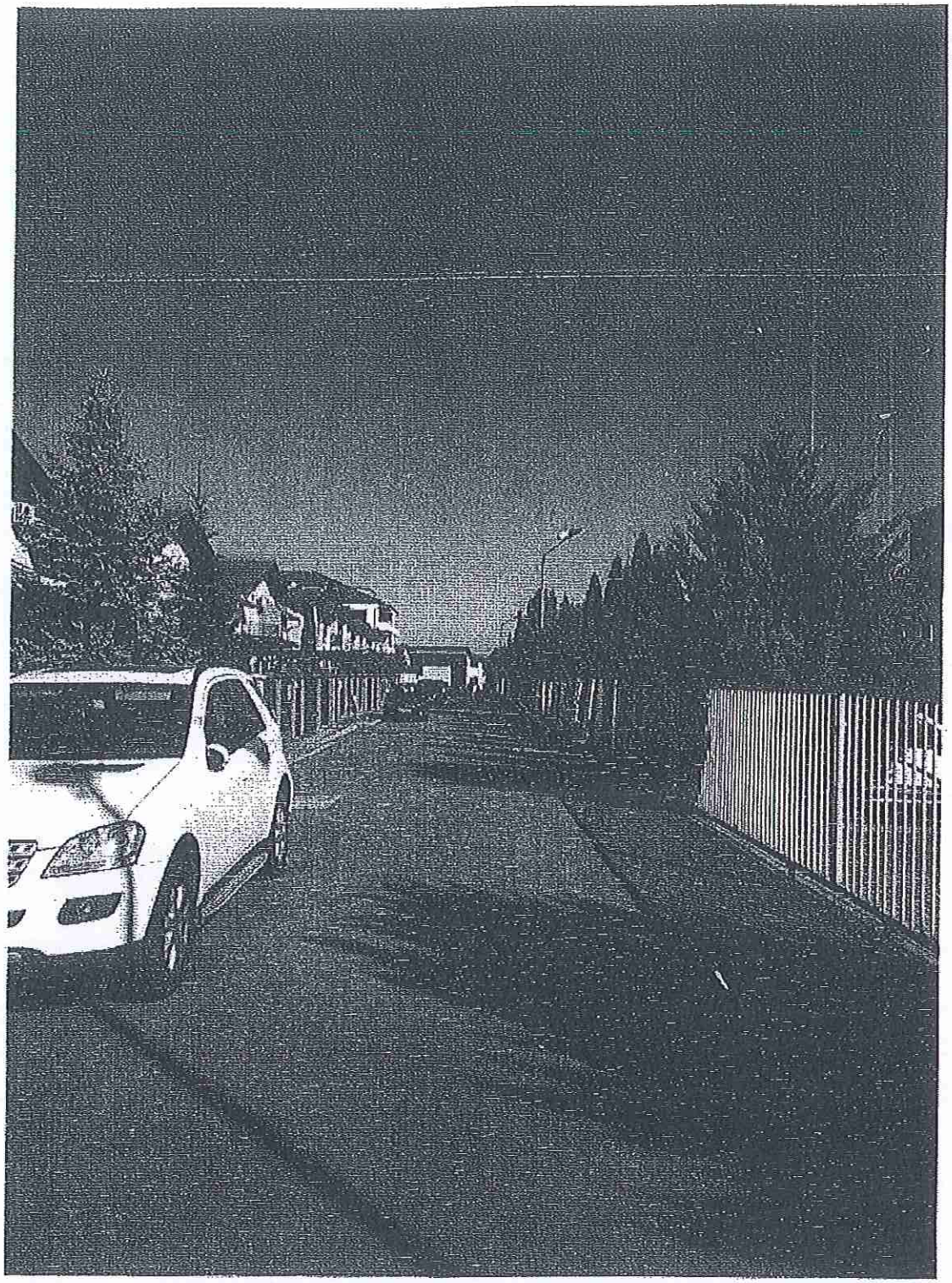
Prin SCA NNDKP – Av. Dr. Păun Ciprian Adrian

Probleme acces din rampa (inclinatie 18%) inspre benzile de rulare. Masinile ajung in carosabil inainte ca soferul sa poata vizualiza ce se intampla stanga/dreapta. De aici rezulta un risc major pentru accidente.





Vizualizare imobile strada Camil Petrescu. Se observa si trotuarul minuscul.



Nr. inreg: **539171 / 31.10.2020** TORCTORU MIRCEA COSTACHE NEGRI , nr. 8A torcatorumircea@yahoo.com 0745322501	
In calitate de	proprietar invecinat
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	plan locuinte Vitavom
Amplasament	Buna ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Nu sunt de acord cu retragera casei nr 3 la 7,35 m fata de proprietatea mea si restul de patru casa sa ramana aliniate la 12,35 - 14,35m, am fost singurul care am cerut reducerea inaltimii constructiilor (pod inalt) si Dl Vita, o ia ca masura de razbunare apropierea constructiei din dreptul casei mele la limita prezentei hale, care si asa umreste locatia dupa ora 15 .
Email	torcatorumircea@yahoo.com

Nr. inreg: **539280 / 01.11.2020** TORCATORU C-TIN COSTACHE NEGRI , nr. 8A torcatorumircea@yahoo.com 0745322501	
In calitate de	proprietar invecinat
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Propunere de mobilare urbanistica Buna ziua Vitacom
Amplasament	Buna Ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Conform Notificarii nr 358340 /28.07.2020 primite primite de la Birou Strategii Urbane in planul de prezentare cele cinci case cu 2S+P+2E+Er+Et sunt aliniate la strada Camil Perescu casa nr 3 fiind la 11,07 m fata de limita de proprietate spre Costache Negri . In noua solutie casa este decalata fata de celelalte spre strada Camil Pertescuiar distanta de 11,07 m sa redus la 7,83m restul fiind decalate spre Camil Petrescu . Casa nu este S+P+ E+M avand la coama cota de 464,89 iar cea de la nr10 are cota 466,65 si este D+P+E.Solicit respectarea solutiei aliniate prezentata in Notificare .
Email	torcatorumircea@yahoo.com

PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA

433002

Nr. _____ / _____

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
02. NOV. 2020
Nr. 570097/433

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul TOCĂTORU CTIN MIRCEA

domiciliat în judeţul CLUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poştal _____,

strada COSTACHE NEGRI nr. 8A bl. _____, sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax 0745 322 501 e-mail torcatoru.mircea@yahoo.com

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar etc.) luând la cunoştinţă propunerile făcute prin documentaţia **P.U.Z. / P.U.D.** (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ V2. PLANȘA 4

amplasament: STR. BUNA ZIUA NR. – SEDIU DE VITACOM. SRL

Vă comunic următoarele observaţii, obiecţiuni :

Noua varianta V2 planșa 4. apropie casa Nr. 3 de limita de proprietate spre Str. C. Negri la distanta de 7,83m; Solicit pastrarea distantei de 11,02m prezentata in varianta initiala si reluata V2. Hala actuala care are H = 10,05m. creaza un disconfort fiind amplasata la 7,63m de limita de proprietate. Casa noua proiectata are H = 15,90m.
Subsolul casei noua proiectata se apropie la cca 1,00m de limita de proprietate Solicit reanalizarea cazului spre Str. Camil Petrescu la fel cu celelalte patru case proiectate

Data: 01.11.2020 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 strict la documentaţia **P.U.D. / P.U.Z.**
  - datele de identificare a documentaţiei

ANEXA 2 LA RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

410512 / 26.08.2020

De la: Vita Vasile Andrei, beneficiar privind PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua

Subiect: A. Sinteza modificarilor fata de proiectul initial

B. Raspuns la observatiile membrilor CTATU din sedinta 30.07.2020

C. Raspuns la observatiile persoanelor interesate, in cadrul consultarii publice

Data: trimis la 26.08.2020 prin email la [...]

Ca urmare a obiectiilor formulate in cursul sedintei CTATU din data de 30.07.2020, atat de cativa membri ai comisiei, cat si de persoanele domiciliate in zona, prezentam mai jos

A. MODIFICARILE IMPLEMENTATE FATA DE PROPUNEREA INITIALA

(plansele au fost depuse in format scris, prin registratura Primariei la data de 19.08.2020 cu nr 398600)

1,. Regimul de înălțime a fost modificat astfel

- la imobilul mixt din (3S) + P + 5E+R +ET s-a modificat in (3S) +D+ P + 4E+R +ET. În forma initiala, spațiul comercial era amplasat la parter, ca urmare a modificarii, acesta este amplasat la demisol.

- la cele 5 imobile aflate in Lcv de la forma initiala (1S) + P+3E+pod s-a modificat in (1S)+P+2E+Er+Et .

3. **Largirea strazii Camil Petrescu**: initial a fost propusa o lățime de 9 m, cu sens unic , ca urmare a modiicarilor, propunerea este **de 12 m**, cu doua sensuri, trotuare, locuri de parcare.

4. Pentru a oferi comunitatii si zonei un plus valoare, s-a propus in forma actuala ca **Statia de bus sa fie amplasata in dreptul investitiei**. Noua propunere afectează parcela beneficiarilor PUZ.

5. **S-a redus numarul de accese in subsoluri**. S-au cuplat cate doua accese in subsol. pentru construcțiile de pe Lcv si M3v si primul imobil din Lcv au acces comun.

6. Suprafata desfasurata s-a micșorat datorită faptului ca se calculeaza la nouă limita fata de strada(strada s-a mărit cu 3 m lățime, CUT-ul se pastreaza aproape de 1, dar se raporteaza la o suprafata mai mica).

7. **Suprafatele construite prin schimbarea UTRului sunt mai mici decat prin folosirea UTRului actual**.

Suprafata parcelei din PUZ este 15.971 m²

Conform UTR EI

CUT_{actual} = 1.2 rezulta 15.971m² x 1.2 = 19.165 m² suprafata construita desfasurata$_{actual\ UTR\ EI}$

POT_{actual} = 60% rezulta 15.971m^2 x 60% = 9582 m^2 suprafata $construita_{actual\ UTR\ EI}$

Conform propunerii M3v si Lcv rezulta urmatoarele:

suprafata construita $desfasurata_{propusa}$ = 9.324 m^2 + 5 x 1.502 m^2 = 16.834 m^2

suprafata $construita_{propusa}$ = 1.838 m^2 + 5 x 417,24 m^2 = 3.924 m^2

din propunere rezulat deci $CUT_{mediupropus}$ = 16.834/15.971 = 1.054 . CUT_{actual} = 1.2 este cu 8,78% mai mic decat cel existent

si $POT_{mediupropus}$ = 3.924/15.971 = 24,56% care fata de POT_{actual} = 60% este mult sub jumatate

B. RASPUNS LA PUNCTELE DISCUTATE CU MEMBRI CTATU IN 30.07.2020

1. Cererea de a oferi orasului gradinita/cresa

Am completat documentatia cu o analiza sectoriala **depusa in data de** 19.08.2020 cu nr 398600 **si se poate observa ca, pe o raza de 500m de la situl existent, exista 2 gradinite. Cea mai apropiata este Gradinita Panda 2, aflata pe aleea Zaharia Stancu. In plus, pe o raza de 1000 de m de la zona reglementata, se afla Liceul Teoretic Tiberiu Popovici(928m distanta) cu scoala primara, generala si studii liceale si postliceale.**

Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice şi culturale, stabilite la nivel naţional şi local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale ţării, urmărindu-se creşterea coeziunii şi eficienţei relaţiilor economice şi sociale dintre acestea.[1]

Din actele oficiale, si din comunicarile minimale pe care le-am avut cu Primaria Cluj Napoca pe subiectul supus aici atentiei, nu am putut afla clar, transparent si structurat care este politica sociala a Municipiului in raport de invatamant si cum a fost ea stabilita? Nu cunosc daca exista un act administrativ cu caracter normativ care stabileste ca la un anumit numar de apartamente nou construite este necesar ca investitorul sa puna la dispozitia orasului cu titlu gratuit, pe acea parcela de teren, si o functiune de tip gradinita/scoala/cresa?

Art. 4
Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:
a)operaţională, prin detalierea şi delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;
b)integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităţilor;
*c)**normativă**, prin precizarea modalităţilor de utilizare a terenurilor, **definirea destinaţiilor** şi gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări şi plantaţii.*
Art. 5

[1] Art. 7 din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului

(1)Activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism trebuie să se desfăşoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului ***parteneriatului, transparenței,*** *(...)..*[2]

Art. 2
(1)Gestionarea spaţială a teritoriului ţării constituie o activitate obligatorie, continuă şi de perspectivă, desfăşurată în interesul colectivităţilor care îl folosesc, în concordanţă cu valorile şi aspiraţiile societăţii şi cu cerinţele integrării în spaţiul european.
*(2)****Gestionarea spaţială a teritoriului asigură indivizilor şi colectivităţilor dreptul de folosire echitabilă*** *şi responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.*

Principiul transparentei care guverneaza legea urbanismului nu se refera doar la cetatenii care au dreptul sa fie consultati inainte de luarea unei decizii de catre autoritate, ci si la cetateanul proprietar, la fel de indreptatit sa fie respectat in drepturile sale ca si co-cetatenii lui, iar in concret, aplicarea acestui principiu presupune ca investitorul sa cunoasca de la inceput (i.e. inca din faza Avizului de Oportunitate) care sunt conditiile esentiale si cele generale in care propunerea sa are sanse de a fi aprobata.

Orice negociere se face cu buna credinta, nu numai in sfera dreptului privat, dar si in dreptul public, iar a intra in negociere pornind de la niste conditii esentiale clare, pentru a gasi apoi elemente surpriza care modifica radical indicii economici, sfera de timp si fezabilitatea insasi a unui proiect, este o chestiune pe care va rog sa o aveti in vedere cu maxima seriozitate. Negocierea nu inseamna constrangere, ci trebuie sa fie guvernata de *fair play*, cu atat mai mult cat suntem pe domeniul parteneriatului, in aria public- privat.

Condiţionări primare ei extras din PUG 2014 *"În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referinţă.Etapele procedurii implică: (1) obţinerea* ***Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic,*** *servituţile de utilitate publică,* ***alte condiţionări specifice teritoriului în cauză"***

Daca de la data primirii avizului de oportunitate, Vita Vasile si ceilalti beneficiari ar fi prefigurat un asemenea interes al comunitatii locale (stabilit prin hotrari oficiale), ar fi putut prevedea in planurile sale o functiune socio-educativa sau culturala sau ar fi optat pentru alta utilizare a terenului (in scop de productie); insa acum, dupa ce toata cheltuiala a fost efectuata, sa i se ceara "*sa vina cu ceva, cu o oferta, caci nu putem scapa ocazia*" asa cum s-a afirmat in sedinta CTATU din 30.07.2020, este un lucru complet gresit, lipsit de buna credinta si nedrept, care incalca principiul transparentei dar atinge si zona de discriminare daca nu este impusa aceasta conditie tuturor investitorilor.

Probabil ca o solutie prin care Primaria sa oblige toti dezvoltatorii din zona sa participe la o astfel de cheltuiala / pierdere din suprafata alocata investitiei ar fi mai usor primita si nu ar ridica suspiciuni de discriminare etnica, favoritisme sau altceva.

In ultimii 2 ani, in zona au fost aprobate cateva documentatii PUZ si ar fi foarte utila sa ne indicati pentru cate dintre acestea a fost solicitata si in cate cazuri a fost executata o astfel de forma de

[2] Legea 350/2001 prevederi din Art. 43 din partea 2, capitolul IX (Norme Metodologice din 2016) la data 17-mar-2016 pentru Art. 5 din capitolul I

invatamant , fara sa apara in avizul de oportunitate. Si mai doresc sa stiu daca dupa executie aceasta insitutie a fost "donata" sau este exploatata in regim privat (caci asta ar insemna ca se poate inchide oricand)?

De altfel, pentru zona urbanistica in care se desfasoara proiectul, nu exista procedura administrativa prin care Primaria Cluj Napoca ar putea lua in proprietate/folosinta o astfel de functiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfeld e obiective pot fi predate în proprietate/administrare catre autoritatile locale).

Pun intrebarea legitima in ce masura ar fi utila realizarea unei gradinite daca nu ar putea fi ulterior autorizata pentru functionare? Oare ne dorim iluzii pentru orasul nostru sau lucruri functionale? Beneficiarii acestui proiect nu suntem interesati de a construi si administra o astfel de institutie, nu detinem nici know-how, nici fonduri pentru a sustine astfel de initiative, altele decat cele in care sunt deja implicati. De exemplu, subsemnatul sunt membru fondator si activ finantator al Royal School Transylvania si cunosc in mare conditionarile mari la care sunt expuse aceste institutii cand este vorba de functionare. M-am implicat pentru a sustine invatamantul din acest oras, poate luati aceasta in considerare. Dar nu mai pot sa mai fac si alte donatii/investitii acum, in alt proiect pentru ca asa doresc locuitorii de pe strazile adiacente. Am facut minime diligenta sa aflu cateva informatii esentiale, dupa sedinta din 30.07.2020 si am aflat ca alocarea unei suprafete de 100-200mp din proiect pentru astfel de institutie, ar fi pentru mai putin de 10 copii; iar o suprafata de 1500 mp utili + aprox tot atat pentru spatiu de joaca, de gradina de flori, de siguranta, etc, conform normativelor, ar insemna ca pe terenul meu sa construiesc un imobil care imi schimba radical intentiile. *Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 m²/elev. Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.*[3] Daca as aloca atata spatiu construit si atata teren, iar gradinita ar fi gestionata de beneficiari, in regim privat, ar fi imposibila recuperarea investitiei iar asta a r insemna falimentul gradinitei, deci aceasta gradinita nu ar fi un mare beneficiu pentru comunitatea din zona, asa cum se crede.

Imi doresc sa aliniez proiectul nostru la tot ceea ce este acum in zona, cladiri mai inalte, cladiri mai joase, spatii verzi generoase, dotari functionale moderne cu garaje acoperite si cu prize electrice, dar nu mi se pare corect doar pentru ca sunt cel care construiesc ultimul, sa rezolv eu problema urbanistica si functionala care pare sa se fi produs in zona, din ceea ce obiecteaza proprietarii. **Noi cei care am depus propunerea de PUZ consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimului urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii oamenilor care locuiesc acolo, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietarul care ar construi (de exemplu , producţie industrială şi activităţi complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea in regim urbanistic armonizat zonei reprezinta un plus incontestabil pentru cresterea calitatii vietii a zonei si implicit a vecinilor acestei parcele.**

[3] Anexa 1 Regulament genreal urbansim 1996

Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:
a)dezvoltarea economică şi socială echilibrată a regiunilor şi zonelor, cu respectarea specificului acestora;[4]
Lecturand acest text, intervine intrebarea : este in prezent echilibrata economic si social o functiune Ei intr-o zona inconjurata de UM3, Lc, Liu, Li/c ? Oare ar fi benefic si echilibrat sa se construiasca acolo hale de productie, spatii logistice care necesita utilate si autoutilitare zgomotoase si poluante? Sau un service auto sau orice altceva permite PUG în categoria RIM? Are posibilitatea Primaria Cluj napoca sa modifice acest UTR? Daca are posibilitatea si daca am corelat proiectul cu ce este in zona, de ce sa refuze indirect acest lucru impunand conditii foarte dificile?

In cursul sedintei din 30.07.2020, unul dintre membri a mentionat ca proiectantul ar fi trebuit sa depuna si un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant". Hotararea 525/1996 pe care a indicat-o ca baza legala pentru aceasta cerere, nu face referire la un asemenea studiu ca fiind obligatoriu. In documentatia depusa in 19.08.2020 cu nr 398600, plansa nr U14 reprezinta analiza functiunilor existente in zona pe o raza de 500m.

Regulamentul general de urbanism 1996
Art. 14: Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor
(1)Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.
(2)Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Mai mult, din ce cunosc eu, o astfel de conditie nu a fost impusa nimanui iar eu nici nu m-am asteptat ca de acum 1 an cand am primit avizul de oportunitate sa primesc din partea comisiei asemenea conditii. Oare in virtuatea accesului la informatii publice fata de care avem un vadit interes, ni se poate comunica o astfel de documentatie, de la un PUZ din zona/ Municipiu, un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant" care sa ne asigure ca in conditii similare au fost impuse aceleasi conditii de a oferi ceva orasului?

2. Modificarea regimului de inaltime la cladirile din spate

Am depus planse noi care au redus regimul de inaltime, conform solicitarii.

3. Solutie de acces auto mai buna, prinlargirea strazii Camil Petrescu la 12 m

Am depus planse noi care propun largirea str Camil Petrescu la 12 m, folosind exclusiv terenul Beneficiarilor in acest scop.

C. RASPUNS LA OBIECTIUNILE FORMULATE DE

[4] Art 9, partial, din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului

PERSOANELE INTERESATE

Un aspect procedural, pentru a avea cu acuratete imaginea a cati oameni se opun din totalul persoanelor care locuiesc in zona, va rog sa verificati daca toate persoanele care apar in scriptele depuse de avocati, au dat mandat legal avocatilor respectivi sa ii reprezinte (Primaria Cluj Napoca are dreptul, la solicitarea oricarei persoane interesate, sa solicite o copie de pe contractul de asistenta juridica, pentru a verifica mandatul, desigur, cu secretizarea oricaror aspecte confidentiale dintre client si avocat)

1. **Pentru Beta Margareta (Iancu) – adresa nr. 367110/2020**

OBIECTIUNE:

Consideram ca regimul de inaltime propus de minim 27 m in conditiile unei zone cu regim de Inaltime de D+P+2E in dreptul imobilului nostru avand un regim de inaltime de D+P+2E+M afecteaza profund calitatea vietii noastre.

Consideram limita de retragere de la proprietatea noastra mult prea mica in conditiile inaltimii propuse si a functiunilor mixte ce vor impacta direct linistea locuitorilor imobilului si mai ales in conditiile in care dormitoarele a 32 de apartamente in care locuiesc 100 de locatari sunt orientate intre spatiul dintre cele doua cladiri. Nu ne referim aici doar la disconfortul prelungit creat de demolarea unei cladiri industriale practic la geamurile la geamurile dormitoarelor noastre si constructia unei cladiri cu 3 etaje subterane si 8 niveluri supraterane (P+5E+Rr+Et) cat mai ales la cele ce intervin in functionarea unui spatiu cu utilitati mixte la o distanta atat de mica de incaperi principale ale imobilului nostru.

Consideram propunerea de a utiliza strada Costache Negri pe care sunt amplasate pe latura de vest 3 case invividuale cu regim de inaltime aferent , un imobil de locuinte colective cu 32 de apartamente (deci vecini cu latura de est cu proiectul propus) respectiv cu 3 case individuale si un imobil cu functiuni mixte – pensiune si comercial pe latura de est a strazii - ca solutie de circulatie pentru traficul aferent noul proiect, ca fiind inoportuna si ca afecta iremediabil calitatea vietii nostra. Consideram ca daca un proiect are nevoie de doua strazi pentru a-si rezolva accesul si traficul estimat, atunci aceasta poate ca este supradimensionat pentru zona respectiva.

Solicitam astfel largirea Strazii Camil Petrecul la limita ceruta de lege si redimensionarea proiectului la modul in care sa poata fi deservita de strada largita, respectiv sa permita accesul clientilor sau doar pe latura vestica a terenului – din directia strazii Camil Petrescu. Ne exprimam increderea ca regimul de inaltime va fi regandit astfel incat sa nu ne afecteze calitatea vietii si in limita reglementarilor urbanistice din zona. Si solicitam sprijinul comisiei de urbanism in stabilirea unei distante legale intre cladirea noastra / limita de proprietate si cladirea propusa astfel incat sa impacteze pe cat mai putin posibil calitatea vietii noastre.

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se

incadreaza in fondul construit recent realizat. La constructia (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), identificata cu nr cad 312213- C1, regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase 6m de la strada existenta (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propune (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

Se propune un singur nivel de functiuni tertiare, care se incadreaza cerintelor imobilelor cu aliniamentul la strada Buna Ziua – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Conform studiului de trafic si avizului de principiu emis in data de 11.08.2020, strada Camil Petrescu va avea asigurata circulatia in dublu sens si va avea latimea de 12m.

Regimul de inaltime a fost modificat in (1-3S)+D+P+4E+Er+Et, insumand 7 etaje supraterane, integrandu-se in fondul recent construit .

Conform RLU Cluj Napoca Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălţimea liberă a acestuia şi prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei. (P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).
În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puţin o latură a clădirii.

2. **Petri Cristina (adresa nr 365497/2020)**

OBIECTIUNE:

Buna ziua, azi m-am inscris, pana la ora 10 30 pentru a participa la sedinta online pentru PUZ(cererea nr 433000, constructia Vitacom, cartier Buna Ziua) Am primit mailul(atasat) pentru a ma inscrie, am inregistrat copia dupa CI insa nu am primit datele de conectare pentru a putea participa. Nu mi se pare in regula, nu am putut sa-mi exercit dreptul la parere pentru ca nu mi-au fost furnizate datele. Curios este faptul ca niciunul din vecinii mei, de pe Costache Negri, nu a primit datele de conectare desi si ei s-au inscris inainte de 10 30. Inteleg nevoia de dezvoltare insa nu se poate sa nu se tina cont de parerea oamenilor, asa cu ati spus dumneavoastra ca o faceti. E suficient ca ne sufocam intra atatea blocuri, fara nici un parc in tot cartierul, acum o sa mai apare inca un bloc de 7 etaje balcon in balcon cu noi. Asa cum e in regulamentul PUG, ar fi bine sa se respecte regimul de inaltime din zona Si pe Camil Petrescu si pe Costache Negri sunt blocuri de mici inaltimi, asa ar trebui sa se faca si acela in locul cladirii Vitacom. Ar fi foarte bine sa se tina cont de parerea locatarilor din zona pentru ca ei sunt cei ce locuiesc acolo, nu cei care

dau aprobari sau cei care incaseaza milioane de euro. O seara frumoasaIMultumesc! Cristina Petri

RASPUNS BENEFICIAR

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

3. **Administratia Bazinala de Apa Somes-Tisa (adresa nr 38929/13.08.2020)**

OBIECTIUNE:

Pentru propunerea urbanistica "PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua" in urma consultarii s-a constatat ca proiectul este limitrof unui curs de apa fiind prevazute lucrari In zona aferenta, si ca urmare pentru acest proiect este necesara reglementarea in domeniul managementului resursei de apa.

RASPUNS:

In primul rand, in propunerea facuta in cadrul planului urbanistic zonal, nu sunt cuprinse nici un fel de interventii sau modificari asupra cursului de apa limitrof parcelelor sau a zonei de protectie a acestuia, fiind in zona VE – zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar de ecologic. Albia paraului a fost sistematizata din fonduri europene acum cativa ani, pana la limita estica a parcelei detinute de Beneficiari.

In al doilea rand, raspunsul de la Agentia de Mediu nu a inclus o trimitere la Administratia Apa Somes. Adresa formulata de aceasta instituite nu indica care anume lcurari afecteaza zona sau ce anume documentatiis au avize ar fi necesare.

Va solicitam sa nu calificati aceasta adresa ca un impediment in aprobarea proiectului in CTATU, intrucat ne luam angajamentul ca vom reveni cu cererein cel mai scurt timp catre acea institutie pentru a lamuri chestiunea, iar in cazul in care este necesar un aviz de gospodarire a apelor, vom intocmi si depune spre avizare tot ce este necesar, inainte ca proiectul de PUZ sa intre pe ordinea de zi a Consiliului Local.

4. **Proprietari din ansamblul Bella Park (adresa Nr 372066 /04.08.2020)**

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate (Strada privata aflata in exploatarea exclusiva a subsemnatilor)
- Afectarea locului de joaca edificat de ei
- Faptul ca, tehnic, strada nu are capacitatea de a sustine un trafic mai mare
- Faptul ca PUZ propus nu se incadreaza in specificul zonei

RASPUNS BENEFICIAR:

Luand in considerare nemultumirile vecinilor am efectuat niste modificari, astfel ca in plansele nou depuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care fac referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar ca mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Noua propunere cuprinde un regim de inaltime de P+2E+R pentru UTR propus LCV. Regimul de inaltime, conform analizei prezentate in documentatie, este preluat din partea estica. Functiunea de locuire colectiva este predominanta in zona, asadar zona reglementata respecta cadrul preconstruit.

5. **Un grup de proprietari invecinati reprezentati prin av. Ciocian Ioana (adresa Nr 380852 /04.08.2020 si adresa 380852 /10.08.2020)**

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate
- cheltuieli in plus pentru intretinerea drumului
- dreptul de a reglementa strada prin PUZ, supraincarcare a traficului din zona
- Regimul de inaltime
- Obstructionarea accesului la garaj

RASPUNS BENEFICIAR:

Intr-adevar, dreptul la proprietate trebuie respectat, dar aceasta relatie de respect are dublu sens, asadar drepturile de care se bucura un proprietar trebuie respectate si in

relatie cu vecinul sau care doreste sa construiasca, in limitele legii, un imobil care corespunde intereselor sale, la un moment dat.

Cunoastem ca strada Pompiliu Teodor este o parcela care are ca si proprietari in indiviziune o serie de persoane, si ca in CF aceasta parcela este evidentiata ca "drum", insa nu suntem de acord ca acesta ar fi un drum privat in sensul in care poate fi inchis accesului public de catre oricare dintre coproprietari. Relgementarile ubranistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate in "drum" prin procedurile de urbanizare locala (zonala sau in detaliu) sa devina drumuri fara acces public. Asadar, daca parcela respectiva a fost la un moment dat alocata, din punct de vedere urbanistic, ca avand functiunea de drum, aceasta nu inseamna ca ea poate fi inchisa publicului.

Totusi, pentru a optimiza proiectul propus astfel incat sa raspundem mai si doleantelor celor care au formulat obiectiuni, am modificat documentatia, in sensul in care renuntam la interventii asupra strazii Pompiliu Teodor, si propunem largirea strazii Camil Petrescu fara a afecta fondul construit din partea Vestica. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren in acest sens, si se va realiza alveola pentru intoarcere, pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

S-au preluat conditiile din avizul de principiu favorabil emis de Serviciul Siguranta Circulatiei in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, in baza Hotararii 377722/06.08.2020, astfel ca strada Camil Petrescu va avea latimea de 12m, cu circulatie in dublu sens.

Regimul de inaltime propus este de 3S+D+P+4E+Er+Et, care conform analizei regimului de inaltime, se incadreaza in desfasurata strazii Buna Ziua, respectand regimul de inaltime.

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

Referitor la realizarea conexiunii dintre Strada Camil Petrecut si Pompiliu, de care se mentioneaza ca va obstructiona accesul privat in garajul subteran. Conexiunea strazii nu afecteaza accesul in garaj. Garajul este suprateran, fiind un demisol, iar diferenta de nivel dintre strada de acces in garaj si garajul propriu-zis poate fi preluata.

6. Ferent Alexandru si Ferent Daniela (adresa Nr 381246/10.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate privata in legatura cu str Pompiliu Teodor
- afectarea locului de joaca
- Obstructionarea accesului la garaj
- Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transpor gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdicitie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

7. **Grup de proprietari reprezentati prin societatea de avocatura NNDKP (adresa nr 383247/11.08.2020 si completarea cu adresa 384455/11.08.2020)**

OBIECTIUNI:

Obiectiunile sunt foarte extinse pentru a putea fi copiate aici, avand in vedere forma scan in care le-am primit, insa vom formula mai jos raspunsurile respectand ordinea.

RASPUNS BENEFICIAR

a) dreptul de semnatura autorizata al proiectantului: Conform HG nr 525 /1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, zonele mixte reprezinta zone cu multiple functiuni, nu doar locuinte si functiuni asociate acestora. Zonele mixte sunt definite drept o categorie diferita de zonele rezidentiale, care pot fi: zone exclusiv rezidentiala cu locuinte sau zona predominant rezidentiale(locuinte cu dotari aferente). Totusi, pentru a elimina orice fel de discutie, am redepus proiectul ub coordonarea unui urbanist cu drept de semnatura RUR pentru categoria D, E.

b) Strada Pompiliu Teodor -

Cunoastem ca strada Pompiliu Teodor este o parcela care are ca si proprietari in indiviziune o serie de persoane, si ca in CF aceasta parcela este evidentiata ca "drum", insa nu suntem de acord ca acesta ar fi un drum privat in sensul in care poate fi inchis accesului public de catre oricare dintre coproprietari. Relgementarile ubranistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate in "drum" prin procedurile de urbanizare locala (zonala sau in detaliu) sa devina drumuri fara acces public. Asadar, daca parcela respectiva a fost la un moment dat alocata, din punct de vedere urbanistic, ca avand functiunea de drum, aceasta nu inseamna ca ea poate fi inchisa publicului.

Totusi, pentru a optimiza proiectul propus astfel incat sa raspundem mai si doleantelor celor care au formulat obiectiuni, am modificat documentatia, in sensul in care renuntam la interventii asupra strazii Pompiliu Teodor, si propunem largirea strazii Camil Petrescu fara a afecta fondul construit din partea Vestica. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren in acest sens, si se va realiza alveola pentru intoarcere, pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

c) latimea prea mica str Camil Petrescu - am modificat propunerea Conform anexei 6 si avizului comisiei de trafic, strada Camil Petrescu va avea latimea de 12m.

d) regimul de inaltime - regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). Noile imobile propuse prin versiunea modificata, nu depasesc regimul de inaltime - 6. Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

e) obiectiuni pentru ncadrarea in M3 si propunerea de a incadra zona in UTR Liu/c: - daca se doreste inlocuirea Lcv cu Lc, conform UTR Lc aferent RLU Cluj Napoca, se poate merge pe un regim de inaltime de (S)+P+3+R si chiar mai mult. Propunerea facuta in PUZ este echilibrata si raportata la regimul de inaltime existent.

f) derogare de la CUT – este o eroare in observatiile acestor persoane; beneficarii nu au cerut derogare pentru CUT fata de Lc conform pct 16 aferent RLU Cluj Napoca, iar CUT-ul s-a respectat conform avizului de oportunitate cu nr 846 din 30.08.2019

g) Nu se poate vorbi de o noua zona de locuire, zona de locuire este existenta. Este vorba de un UTR izolat, ramas zona de activitati economice cu caracter industrial dezvoltat pe o suprafata de 15. 971,00mp.

h) sugestia de a impune Beneficiarului construirea unei gradinite

Conform analizei sectoriale, depusa in data de 19.08.2020 cu nr 398600 **ca si completare la documentatie, pe o raza de 500m de la situl existent, exista 2 gradinite. Cea mai apropiata este Gradinita Panda 2, aflata pe aleea Zaharia Stancu. Iar pe o raza de 1000 de m de la zona reglementata, se afla Liceul Teoretic Tiberiu Popovici(928m distanta) cu scoala primara, generala si studii liceale si postliceale.**

Referirea la obligatia de a organiza si reglementa prin PUZ de urbanizare a subzonele: *S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate*[5] **aratam ca aceasta se face în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef), lucru in mod clar si expres prevazut in PUG 2014.** ***În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.*** **Noi beneficiarii acestui PUZ, nu am fost informati niciodata despre astfel de suprafete rezervate prin reparcelare pentru obiective de utilitate publica, (v. Aviz oportunitate din 2019)**

De altfel, pentru zona urbanistica in care se desfasoara proiectul, nu exista procedura administrativa prin care Primaria Cluj Napoca ar putea lua in proprietate/folosinta o astfel de functiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfeld e obiective pot fi predate in proprietate/administrare catre autoritatile locale). Iar daca ramane in sfera privata, o astfel de insitutie se paote sa nu fei accesibila publicului larg, intrucat va fi perceputa o taxa foarte consistenta de catre Beneficiari, tocmai pentru a recupera costurile efectuate prin aceasta conditionare. In plus, obligatia care ar fi impusa unui proprietar ca doreste sa reglementeze urbanistic o zona in scopul de a si utiliza proprietatea conform dipozitiilor legale, ar fi de natura discriminatorie, in conditiile in care in zona de referinta nu exista asemenea precedente de conditionari (mentionam ca normativele privind gradinitele sunt extrem de greu de indeplinit fara ca un asemenea proiect sa nu fie afectat semnificativ, respectiv sa ocupe foarte mult din suprafata construibila si spatiul verde, precum si sa fie foarte costisitor: de ex "*2.2.3. Suprafaţa de teren necesar grădiniţei se va încadra în 1000 2000 mp în mediul rural şi 2000 4000 mp în mediul urban revenind cea. 20 mp/loc pentru un loc în grădiniţă; indicii sunt invers proporţionali cu capacitatea*". In plus, exista riscul ca ulterior planificarii urbanistice si aprbarii PUZ, proiectul sa nu fie aprobat pentru functionare, avand in vedere vecinatatea cu oa rtera de circulatie cu trafic intens (de ex "*3.3.6.. Puritatea aerului exterior. 3.3.6.1. Aerul exterior nu trebuie să conţină substanţe toxice sau mirosuri poluante care să afecteze sănătatea sau confortul copiilor şi a personalului. În caz contrar se vor lua măsuri de limitare a resurselor de noxe, sau se introduc măsuri de purificare a aerului.*

[5] Extras din PUG 2014, utilizari permise UTR M3

Concentraţiile maxime admisibile de substanţe chimice şi pulberi, din atmosfera zonei, trebuie să se încadreze în limitele normelor sanitare specifice centrelor populate, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 623/73. 3.3.7. Nivelul de zgomot exterior. Nivelul de zgomot exterior clădirii (definit conform STAS 6161/1) nu va depăşi la limita amplasamentului, valoarea de 50dB(A) (respectiv Cz 45), stabilită prin STAS 10009/88, pentru zone de locuit. În caz contrar se vor lua măsuri suplimentare de protecţie la zgomot a interiorului casei, sau de reducere a cauzei de zgomot."

Citatele sunt din NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ŞI EXPLOATAREA CONSTRUCŢIILOR PENTRU GRĂDINIŢE DE COPII INDICATIV NP01197

i) observatia ca modificarea unui UTR din PUG se face in funcţie de interesul public si interesul comun al dezvoltatorilor si vecinilor.

Consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimului urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar mai mult calitatea vietii oamenilor care locuiesc in cladirile imediat invecinate, in functie de ce industrie ar alege proprietarul care ar construi (de exemplu , producţie industrială şi activităţi complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea in regim urbanistic armonizat zonei reprezinta de la bun inceput un plus pentru calitatea vietii vecinilor acestei parcele. Armonizarea cu zona a fost prima noastra prioritate, iar Avizul de Oportunitate emis de Primaria Cluj Napoca in 2019 a avut in vedere acelasi lucru. Prin solutia nou depus in urma cnsultarilor publice, am raspuns si altfel nevoilor zonale, de exemplu alocand teren pentru o statie de autobuz chiar in fata ansamblului imobiliar, largind o strada prin folosirea unei fasii din terenul Beneficiarilor, reducand o parte din inaltimile pentru cladirile propuse, etc.

11. Cu privire la faptul ca drumul de legatura nu ar fi permis in UTR Vpr, mentionam ca realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor a fost ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019. S-a emis si avizul favorabil al comisiei de trafic din cadrul Primariei Cluj Napoca – Aviz cu nr 377722/06,08,2020 Ne-am conformat acestor instructiuni din partea autoritatii competente iar interventiile care s-au propus ar fi cat mai putine cu putinta.

8. Torcatoriu Constantin (adresa 390136/13.08.2020 si 390210/13.08.2020

OBIECTIUNE: Proprietarul este impotriva constructiilor cu pod si cere sa fie anuntat in functie de modificarile survenite

RASPUNS BENEFICIAR

S-a refacut propunerea, astfel incat cea noua este fara acoperis sarpanta, iar regimul de inaltime propus pentru Lcv este de P+2E+r

Conform legii, Primaria se va ocupa de informarea populatiei.

9. **SC ALfer Prodcom SRL - (adresa nr 390210/2020)**

OBIECTIUNI:

- **dreptul la proprietate privata in legatura cus tr Pompiliu Teodor**
- **afectarea locului de joaca**
- **Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)**

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

In primul rand, nu vedem cum o sosicette comerciala poate justifica uninteres aprops de locurile de joaca. In al doilea rand, subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transpor gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdicitie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

10. **Szilagyi Alexandru (adresa 390998/14,08,2020)**

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

11. Maier Ioan si Magdalena (adresa nr 393132/17,08,2020)

OBIECTIUNI: schimbarea incadrarii UTR

RASPUNS BENEFICIAR:

Zona actuala de zona de activitati economice si caracter industrial este in contradictie cu dezvoltarea si fondul construit actual existent in cartierul Buna Ziua. Consider ca oportunitatea de a schimba incadrarea din PUG in una destinata locuirii este indubitabila pentru armonizarea urbanistica a zonei.

Consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimul urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietar (de exemplu , producţie industrială şi activităţi complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea intr-un regim urbanistic care sa fie armonizat cu zona, reprezinta un plus pentru calitatea vietii vecinilor acestei parcele.

12. Munteanu Victor (adresa nr 368970/03,08,2020)

OBIECTIUNI: propune o statie de autobus in dreptul ansamblului

RASPUNS BENEFICIAR:

Multumim de propunere, am si acceptat-o si am am propus o avleola dedicata pentru statia de BUS .

13. Marc Flavius(adresa nr. 399322/20,08,2020)

OBIECTIUNI: calitatea vietii este afectata de regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat.

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

14. Szilagyi Alexandru (adresa nr 390956/20,08,2020 si)

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime ne afecteaza intimitatea

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase de la strada existenta 6m (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propune (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

15. Fodor Martin (adresa nr. 398416/19,08,2020

OBIECTIUNI: acest vecin propune P+4 in loc de P+5 si cateva alte chestiuni referitoare strict la regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Totusi, prin noua propunere, am raspuns solicitarilor unor vecini si s-a diminuat regimul de inaltime pentru locuintele colective UTR Lcv de la P+3+pod 3--la P+2E+r.

PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA

430001

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
06. OCT. 2020
Nr. 485545

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Subsemnatul (a) Ilea Vasile - Andrei ..... reprezentant al

U.Tacom ..... cu domiciliul stabil în

județul Cluj ..... localitatea Cluj NAPOCA ..... strada Artelor .....

nr. 17 ..... bl. ..... corp ..... scara ..... ap. ....., telefon ....., e-mail .....,

identificat prin C.I./B.I., seria ..... nr. ..... CNP ..... completez dosarul

pentru ELABORARE PUZ ..... depus cu numărul

de înregistrare 04.06.2020 / 285784

Cu următoarele acte: Răspuns solicitat (437824/10.09.2020)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

☒ Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:
atelier@archdesign.ro

☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail

☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus

☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 05.10.2020 ..... Semnătura .....

Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

De la: Vita Vasile Andrei, beneficiar privind PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua

Subiect: Raspuns la obiectiunile formulate prin adresa cu nr 437824/10.09.2020 de catre proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu prin avocat Ciprian Paun cu privire la lucrarea PUZ – Construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri – str Buna Ziua FN

Obiectiune:

a. Suntem de acord cu realizarea unui PUZ care sa includa la strada imobile de tip M3 la strada Buna Ziua(Blocuri) cu regim de inaltime de maxim P+3+Er sii in partea din spate un UTR Liu cu conditia realizarii unei cai de acces cu latimea de 15m.

Raspuns:

Din punct de vedere al zonei, in partea estica, se afla constructiile Electrogrup, cu acelasi regim de inaltime la strada ca si cel propus in PUZ. Vecinii in imediata proximitate a parcelei(cu adresa de pe strada |Costache Negri) in partea de est sunt incadrati in UTR Lc (Locuinte colective - existente), deci propunerea se incadreaza in secificul zonei si este in armonie zona.

In legatura cu largimea drumului, mentionam ca prin avizul comisiei de sistematizare a circulatiei, cu Hotararea 377722/06.08.2020, se stabileste ca latimea minima a strazii Camil Petrescu este de minim 12m. Propunerea respecta avizul comisiei serviciului siguranta circulatiei.

Obiectiune:

b. Profilul strazii cu latime de 15m trebuie sa fie adecvat unei zone cu UTR mixt – case (Liu), blocuri (M3) si zona de locuinte colective (Lc) si sa includa si suprafete pentru trotuare identice pentru ambele sensuri ale strazii.

Raspuns:

Conform PUG, anexa 6, nu exista reglementat un profil stradal specific pentru aceasta situatie. Profilele de 15m, prezentate in anexa 6, sunt III F – 15m zona rezidentiala, si IIIG 15m zona locuinte colective. Ambele profile prezinta locuri de parcare pe ambele parti ale carosabilului. In cazul de fata, nu este posibil aplicarea unui astfel de profil, datorita aliniamentului de 8.80m a locuintelor din partea vestica a str Camil Petrescu. Din aceasta limita de proprietate, minim 3.5 m sunt alocati accesului carosabil din interiorul parcelei. Spatiul ramas nu este utilizabil din punct de vedere tehnic pentru a putea avea un rand de parcari pe latura cu locuinte unifamiliale.

Obiectiune

c. Nu suntem de acord cu realizarea unui drum comun, realizat din alipirea a doua terenuri (str. Camil Petrescu si o parcela de teren propusa de beneficiari a se alipi la strada sctuala, pentru ca o astfel de solutie nu are baza legala). Conform Buletinului Tehnic Rutier nr 8/9/2014 (anexa 1 0 Tabel nr 1, Tabel nr 2) orice categorie de lucrari aferente drumului se face cu acordul Politiei Rutiere si aprobarea Administatorului Drumului care in cazul nostru este "asociatia pentru

intretinerea drumului privat Camil Petrescu " Avand in vedere ca Administratorul Drumului este Asociatia de Intretinere a drumului Camil Petrescu si nu UAT Cluj-Napoca, consideram ca acesta ar trebui invitat in vederea consultarii la discutia din cadrul Comisiei de circulatie

Raspuns

Consideram ca propunerea actuala, refacuta de noi, pentru a largi strada pana la 12 m prin alocarea unei suprafete din proprietatea exclusiva a beneficiarului PUZ este un compromis optim, realizat tocmai pentru a satisface si dorintele vecinilor. Subliniem ca deja Comisia serviciului siguranta circulatiei si-a exprimat punctul de vedere prin avizul de principiu favorabil din Hotararea 377722/06.08.2020, iar solicitarea veicinilor de a relua Comisia cu participarea lor nu are decat menirea de reintoarce documentatia cativa pasi inapoi (cateva luni), lucru care evident ca prejudiciaza Beneficiarul acestui PUZ si este doar o maniera prin care urmaresc sa tergiverseze realizarea proiectului. Drumul existent are un profil stradal de 7m, s-a propus 9 m, iar in propunerea actuala s-a marit la 12 m. In concluzie, profilul existent, prin propunere, se va mari de la 7 la 12.(5m). Am discutat toate aceste variante in sedintele de conciliere cu vecinii din cursul lunii septembrie, dar acesti vecini au pretentia ca toate erorile sau nejunsurile realizate la fata locului inainte ca noi sa depunem acest PUZ, cu ani in urma, sa fie acum rezolvate pe cheltuiala noastra (de ex, benzile de circulatie, trotuarul foarte mic, parcari, etc). Prin propunerea noastra, practic drumul va avea exact profilul pe care il permite PUG in Anexe in astfel de zone, dar subliniem ca nu putem executa acelasi profil si pe partea de drum deja existenta pentru ca in realitate ne lovim de un refuz categoric si absurd: in cursul negocierilor, atunci cand am solicitat ca in caz de propunere drum de 15 m sa se furnizeze acordul vecinilor, formal, in scris pentru propunerea PUZ, reprezentantii vecinilor nu au putut da asigurari ca ar obtine acordul tuturor veicinilor pentru acest scop (nici pentru executare lucrari, nici pentru participarea la costuri), ba chiar dimpotriva ni s-a atras atentia ca marea parte a vecinilor nu sunt deloc de acord cu PUZ-ul nici in aceste conditii si ca nu ar semna "nimic niciodata". Asadar, vecinii invoca neconformitatea drumului aflat in proprietatea lor indiviza ca argument pentru a supune acest Beneficar al noului PUZ la cheltuieli majore, iar la orice compromis facem (de 7 m la 9 m, la 12m, la 15) nici macar nu sunt dispusi sa isi exprima macar acordul de principiu pentru alipire si/sau executie, in scris. In aceste conditii pare ca este vorba de un blocaj absurd, in care vecinii de pe Camil Petrescu nu doresc altceva decat sa nu se construiasca nimic.

Obiectiuni

d. Avand in vedere ca in zona de protectie a drumului nu se pot face nici un fel de lucrari(sapaturi, gropi, santuri) fara acordul Administratului Drumului, consideram ca nu poate fi vorba de vreo alipire a unui alt drum.

Raspuns

Obiectiunile de acest gen sunt la limita unui abuz de drept, pentru ca pe de o parte vecinii afirma ca nu vor da un acord daca solicitam un drum extins de la 7 m la 12 m, dar daca l-am extinde la 15 m-ar fi de acord, dar tot nu vor da un acord pentru alipire si executie..

Oricum, se pune intrebarea legitima, care este diferenta practica pentru acesti vecini daca drumul ar fi mai larg: ar obtine ei niste parcari pe cheltuiala beneficiarilor PUZ? Daca da, ne intrebam care este numarul de parcari care se vor obtine, avand in vedere faptul ca locuintele individuale au fiecare porti de accest la distante destul de mici una fata de alta, deci nu pot fi plasate parcarile decat intercalat. Am depus si fotografii de la fata locului, pentru a arata realitatea si faptul ca vecinii au folosesc dubla masura in

judecata lor: sunt foarte stricti si pretentiosi cand e vorba de noul beneficiar, dar sunt extrem de toleranti si nepasatori chiar fata de faptul ca in prezent masinile lor sunt parcate direct pe strada, nu in curte, fara nici o baza legal, pe o proprietatea comuna indiviza.

Daca vecinii ar fi de acord cu alipirea, prin largirea profilului de drum pe parcela noastra, , s-ar obtine o largire de drum asa cum si doresc toate partile .

Cat despre asa zisa restrictie din PUG, aratam ca este o eroare a vecinilor. PUG-ul mentioneaza astfel de profil de 15 m la zonele cu locuinte colective, dar noi solicitam aici o incadrare in zona mixta, deci respectiva prevedere nu este aplicabila.

Obiectiuni

e. Datorita faptului ca fiecare dintre coproprietarii de pe strada Camil Petrescu am contribuit cu o cota parte din teren propriu pentru dezvoltarea actualului drum de 1765mp si o latime de 7m, solicitam ca si dezvoltatorul, daca isi doreste sa obtina acces la acest drum, sa participe cu cote parti proportional cu parcelele pe care le detine.

Raspuns

Asa se si intampla, prin noul profil de drum propus, Vitacom aloca/cedeaza o suprafata mare pt drum 5m latime pe toata lungimea parcelei 252m, insumand o suprafata totala alocata drumului de 1296.81mp

Obiectiuni

f. Propunerea de mutare a magistralei de gaz pe un teren care apartine UAT Cluj-Napoca trebuie validata anterior in cadrul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca ca si solutie de principiu, pemtru ca aceasta are implicatii juridice importante. Astfel UAT Cluj Napoca, trebuie sa decida daca este oportuna o astfel de mutare, cu implicatii asupra realizarii noului parc propus de autoritatea locala in zona paraului din apropiere.

Raspuns

Aceasta este o simpla opinie, nu este cerinta impusa prin o anumita lege, iar ideea de validare anterior in Consilul Local are pe de o parte rolul evident de a tergiversa aprobarea in CTATU iar pe de alta parte nu are nici o utilitate, pentru ca oricum la momentul aprobarii PUZ in Consiliul Local, si aceasta chestiune va fi apreciata de acelasi for. Consideram ca nu este eficient sa aglomeram sedinta de Consiliul Local cu aprobari de principiu, care doar dubleaza munca functionarilor publici, mai ales ca in acest caz avem deja avizul de principiu al autoritatii de specialitate (Compania TranzGaz).

Obiectiuni

g. Cu referire la profilul de drum pe care il propunem noi, optam pentru varianta III F(15 ml) conform anexa 6 Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018 din PUG Cluj Napoca

Raspuns

Vecinii au formulat aceasta optiunea, o intelegem, insa nefiind o cerinta legala prin PUG sau alt act normativ, Beneficiarul este singurul care poate decide care este varianta cea mai putin prejudiciabila pentru el dar care aduce si un plus valoare circulatiei din zona (se va crea un nou trotuar mai larg decat cel al vecinilor, zona verde/parcari),

Cel mai probabil este ca daca la discutiile la care am incercat concilierea, vecinii acceptau/ofereau sa suporte o parte din costurile de realizare a drumului pe profilul pe care ei OPTEAZA atunci puteam lua in considerare si alte profile.

Obiectiuni

h. Situatia de fapt propusa pe plansa nu este in concordanta cu realitatea juridica(a se vedea anexa 2)

Raspuns

Obiectiunea este eronata, caci conform ridicarii topografice, situatia propusa pe plansa si situatia existenta este in concordata cu realitatea juridica. Avand in vedere ca profilul actual, are 1 m trotuar, 6 m- sens dublu de circulatii, fotografiile anexate reflecta masuratoarea topografica.

Av. Milena Nistorescu
Reprezentant legal al Beneficiarului PUZ

MILENA DENISA NISTORESCU

Semnat digital de MILENA DENISA NISTORESCU
Data: 2020.10.05 15:29:54 +03'00'




40



√35577/21.09.2021

Către,

Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE FORMULATE DE PERSOANELE INTERESATE CU PRIVIRE LA LUCRAREA:

P.U.Z. – Construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

Amplasament: str. Bună Ziua, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Răspuns la obiecțiunile formulate prin adresa nr. 540690/433/02.11.2020 (conex cu nr. 266784/04.06.2020) de către:

- nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea, str. Costache Negri, nr. 8A
- nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin, str. Costache Negri, nr. 8A
- nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea, str. Costache Negri, nr. 8A

Notă:

În urma ședințelor din comisia de urbanism, s-au făcut modificări substanțiale la propunerea de mobilare propusă prin P.U.Z.

Această nouă propunere, a fost pusă în acord cu solicitările comisiei respectând în același timp obiecțiunile tuturor proprietarilor terenurilor învecinate.

Astfel, regimul de aliniere al celor 5 imobile s-a modificat, acestea respectând aceeași aliniere fără decalaj față de strada Camil Petrescu, respectiv 8,90 m față de noua limită de proprietate propusă, după alocarea suprafeței de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu. În consecință, în noua propunere, imobilele au fost retrase și mai mult față de limita de proprietate estică (unde se află și imobilul proprietarilor care au formulat cele trei obiecțiuni menționate).

De asemenea, prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

1. nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea, str. Costache Negri, nr. 8A

Obiecțiune:

Nu sunt de acord cu retragerea casei nr. 3 la 7,35 m față de proprietatea mea și restul de patru case să rămână aliniate la 12,35-14,35 m, am fost singurul care am cerut reducerea înălțimii construcțiilor (pod înalt) și Dl. Vita o ia ca măsură de răzbunare apropierea construcției din dreptul casei mele la limita prezentei hale, care și așa umbrește locația după ora 15.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragerea construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E. Astfel a fost respectată solicitarea dlui Torcătoru Mircea de a reduce înălțimea construcțiilor.

2. nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin, str. Costache Negri, nr. 8A

Obiecțiune:

Conform notificării nr. 358340/28.07.2020 primite de la Biroul Strategii Urbane în planul de prezentare cele cinci case cu 2S+P+2E+Er+Et sunt aliniate la strada Camil Petrescu casa nr. 3 fiind la

11,07 m față de limita de proprietate spre Costache Negri. În noua soluție casa este decalată față de celelalte spre strada Camil Petrescu iar distanța de 11,07 m s-a redus la 7,83 m restul fiind decalate spre Camil Petrescu. Casa nu este S+P+E+M având la coamă cota de 434,89 iar cea de la nr. 10 are cota de 466,65 și este D+P+E. Solicit respectarea soluției prezentată în notificare.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragerea construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

3. nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea, str. Costache Negri, nr. 8A

Obiecțiune:

Noua variantă V2 planșa 4 apropie casa nr. 3 de limita de proprietate spre strada C. Negri la distanța de 7,83 m. Solicit păstrarea distanței de 11,02 prezentată în varianta inițială și varianta V1. Hala actuală care are H = 10,05 m crează un disconfort fiind amplasată la 7,68 m de limita de proprietate. Casa nou proiectată are H = 15,90 m. Subsolul casei nou proiectate se apropie la cca 1,00 m de limita de proprietate. Solicit translatarea casei 3 spre strada Camil Petrescu la fel ca celelalte patru case proiectate.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragerea construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

Așa cum reiese din noua propunere, amplasarea subsolului înspre terenurile învecinate către strada Costache Negri, pentru cele 5 imobile de locuire, se va face la o distanță mai mare decât distanța menționată de dvs, respectând prevederile Codului Civil.

Vita Vasile Andrei

