

20/12.05.2020.

1-18p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.D – desființare parțială, extindere, etajare și
schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E,
str. Teleorman nr. 42

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 218082/1/04.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 218130/433/4.05.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42, beneficiară: Marnel Conserv SRL;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1252 din 30.12.2019 și nr. 103 din 13.04.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42, beneficiară: Marnel Conserv SRL, pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 280218.

Prin P.U.D. se propune desființarea parțială (a laturii vestice), extinderea și etajarea clădirii de pe str. Teleorman nr. 42. Regimul de înălțime se modifică de la Sp+P la S+P+3E, respectiv S+P+4E.

- *retragerea față de limita laterală estică:* pe limită;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* 5.90 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 7.40 m;
- *circulații și accese:* de pe str. Teleorman
- *staționarea autovehiculelor:* în spațiu specializat dispus la subsolul clădirii;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;
- *conformarea arhitectural volumetrică:* H maxim – 14.25 m.

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

Suprafața de teren necesară regularizării str. Teleorman se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de drum anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

1

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D – Desființare parțială, extindere, etajare și
schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E
str. Teleorman nr. 42

Prin cererea nr. 95424/433/2020, Marnel Conserv SRL cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. 298 solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42.

Parcela care face obiectul studiului PUD, în suprafața de 469 mp delimitată de str. Teleorman la nord, de limite UTR Lc_A la vest și sud și de limite cadastrale la est, fiind încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în U.T.R. S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Prin P.U.D. se propune desființarea parțială (a laturii vestice), extinderea și etajarea clădirii de pe str. Teleorman nr. 42. Regimul de înălțime se modifică de la Sp+P la S+P+3E, respectiv S+P+4E.

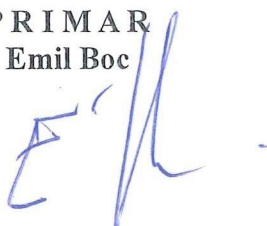
Parcela studiată este accesibilă din str. Teleorman. Zona fiind complet echipată tehnico-edilitar.

Prin P.U.D se evidențiază modalitatea de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.D – desființare parțială, extindere, etajare și
schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E,
str. Teleorman nr. 42

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 218082/1/04.05.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin nr. 95424/433/2020, Marnel Conserv SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42;

Documentația a fost întocmită de SC Conproex Construct SRL la comanda beneficiarei - Marnel Conserv SRL, pe teren proprietate privată. Parcela cu nr. cad. 280218, care face obiectul studiului PUD, în suprafața de 469 mp este delimitată de str. Teleorman la nord, de limite UTR Lc_A la vest și sud și de limite cadastrale la est. , fiind încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în U.T.R. S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Pentru parcela în cauză s-a solicitat elaborarea unui P.U.D. în conformitate cu secțiunea Condiționări primare din RLU aferent UTR S_Et: intervențiile 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 reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

Prin P.U.D. se propune desființarea parțială (a laturii vestice), extinderea și etajarea clădirii de pe str. Teleorman nr. 42. Regimul de înălțime se modifică de la Sp+P la S+P+3E, respectiv S+P+4E.

- *retragerea față de limita laterală estică:* pe limită;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* 5.90 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 7.40 m;
- *circulații și accese:* de pe str. Teleorman
- *staționarea autovehiculelor:* în spațiu specializat dispus la subsolul clădirii;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;
- *conformarea arhitectural volumetrică:* H maxim – 14.25 m.

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

Pentru documentație P.U.D. - desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42 s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1252 din 30.12.2019 și nr. 103 din 13.04.2020

Pentru documentație P.U.D. - desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42 s-a emis Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 389439/446 din 22.08.2018 prin care s-a solicitat alinierea construcției propuse cu imobilele de pe parcelele învecinate și lărgirea trotuarului. Soluția propusă spre aprobare îndeplinește condițiile amintite.

Suprafața de teren necesară regularizării str. Teleorman se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de drum anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016,

fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4749 din 09.11.2018, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red.1ex. Arh. Adina Moldan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 04.05.2020

4



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

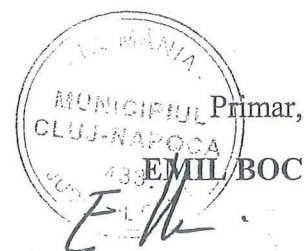
ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **Vaida Csaba, Vaida Elisabeta și Moricz Judith** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. **293545/433/2019**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. *1252* din *30.12.2019*

pentru **P.U.D. – Desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E**
str. Teleorman nr. 42

generat de imobilul cu nr. cad. 280218

Inițiator: Vaida Csaba, Vaida Elisabeta și Moricz Judith

Proiectant: SC Conproex Construct SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Sonia VA Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 469 mp delimitată de str. Teleorman la nord, de limite UTR Lc_A la vest și sud și de limite cadastrale la est.

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

- **UTR S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

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

-*regim de construire*: Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50% Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60% ; Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip C.U.T. maxim = 2,2

-*retragere min. față de aliniament*: În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

-*retragere min. față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei

clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

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

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune desființarea parțială (a laturii vestice), extinderea și etajarea clădirii de pe str. Teleorman nr. 42. Regimul de înălțime se modifică de la Sp+P la S+P+3E, respectiv S+P+4E.

- *retragerea față de limita laterală estică:* pe limită;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* 5.90 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 7.40 m;
- *circulații și accese:* de pe str. Teleorman
- *staționarea autovehiculelor:* în spațiu specializat dispus la subsolul clădirii;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;
- *conformarea arhitectural volumetrică:* H maxim – 14.25 m.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.11.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 466 din 14.02.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan
consilier Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1620980 din 13.01.2020.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

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

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

Nr. ...103... din ...13.04.2019... AVIZ

pentru: **completarea Avizului nr. 1252 din 30.12.2019**

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului șef nr. 1252 din 30.12.2019 pentru P.U.D. – desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică, S+P+4E, str. Teleorman nr. 42 cu următoarele:

Suprafața de teren necesară regularizării str. Teleormanu se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Suprafața de referință pentru calculul indicatorilor urbanistici (POT/CUT) este suprafața parcelei inițiale ce face obiectul PUD-ului.



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

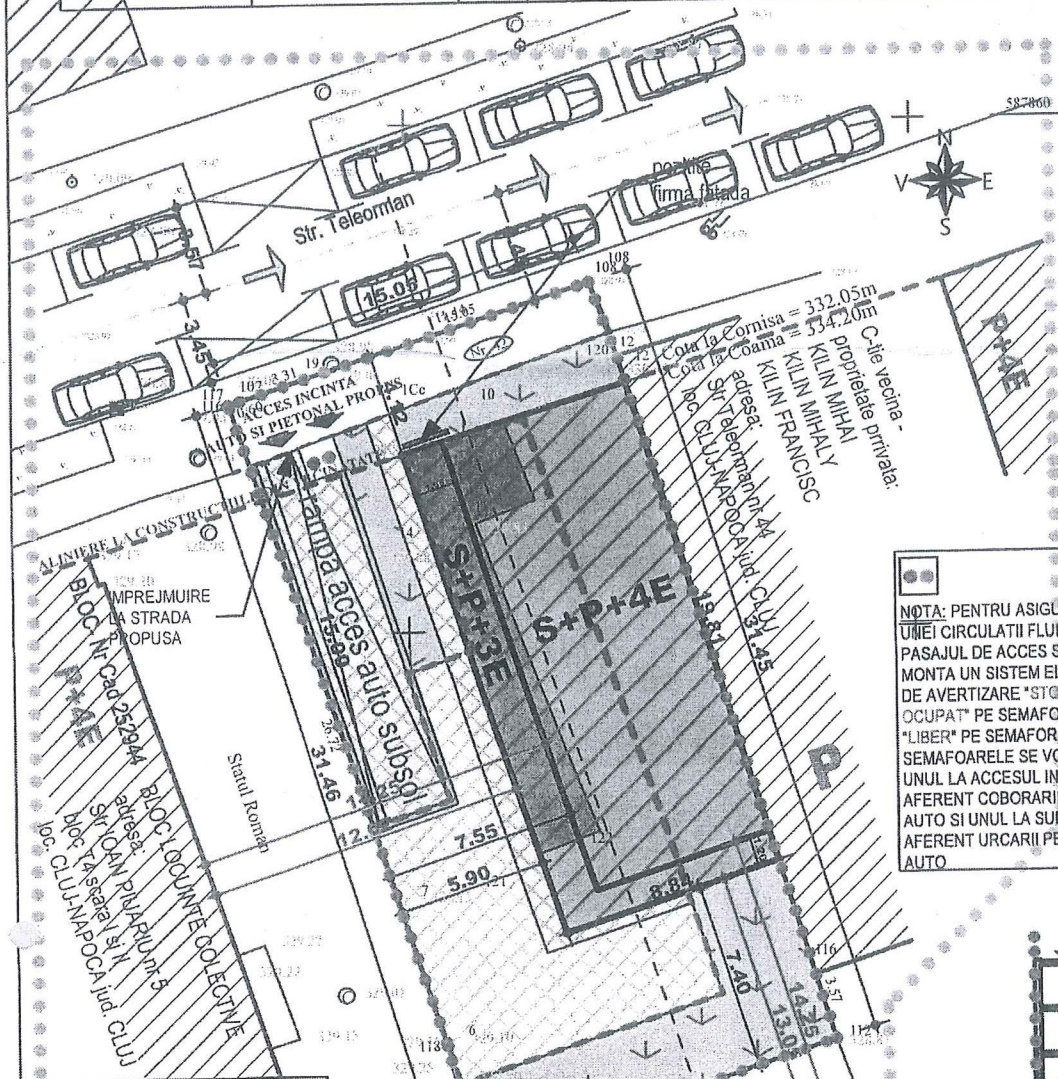
4

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara: 1:200

Nr. Cadastral	Suprafaata masurata	Adresa imobilului
280218	469 mp	Mun. Cluj-Napoca, Str. Teleorman, Nr. 42, Jud. Cluj
Cartea Funciara nr.	280218	UAT: Cluj-Napoca

LEGENDA

- zona studiata
- limita teren studiat
S din acte=469,00 mp
CF. nr. 280218; nr. CAD.280218
- limita proprietatii private
- constructii existente din vecinatate
- constructie existenta ce se pastreaza CORP C1
- EXTINDERE PROPUSA
- ETAJARE PROPUSA
- spatii verde
- alei pietonale
- alei auto/parcare
- acces auto incinta
- acces pietonal incinta
- P.G. punct gospodaresc



SITUATIE EXISTENTA

Imobil existent-C1
CORP C1
cf. nr. 280218 c1
nr. lopo. 160231-c
regim inaltim. existent Sp-P
Compus din doua apartamente astfel:
ap. 1: inscris in cf. nr. 280218-C1-U1,
cota parti 57,40/100
"ap. nr. 1 compus din casa de caramida pe fundatii de piatra si beton, acoperita cu tigla compusa din 1 camera, 1 bucatarie, camera de alimente, pivnita si 1 camera, bucatarie, camera de alimente"
ap. 2: inscris in cf. nr. 280218-C1-U2;
cota parti 42,60/100
"casa de caramida cu fundatii de piatra si beton, acoperita cu tigla compusa din 1 camera, 1 bucatarie, camera de alimente, magazie, pivnita si grajd tipic de corp 1"

Sc. executie=261,00 mp
Sc. executie=261,00 mp
(fara a lua in calcul suprafata pivnita)

SITUATIE PROPUSA/REZULTATA

Imobil rezultat-C1
CORP C1
regim inaltim. rezultat S+P+3R+4E
destinatie propusa: hotel-apartament
nr. camere propuse tip apartament: 18
nr. locuri de parcare propuse la subsol: 6
(NECESAR LOCURI PARCARE=30% x 18 nr camere= floucuri)
hmaxCORNISAAT: C=11,35m/14,25 m fata de CTA
SC PROPOZARII: CTA=179,35 mp
S4 PROPOZARII: CTA=1055,30 mp
S4 PROPOZARII: CTA=855,29 mp

NOTA: PENTRU ASIGURAREA UNEI CIRCULATII FLUENTE PE PASAJUL DE ACCES SE VA MONTA UN SISTEM ELECTRONIC DE AVERTIZARE "STOP DRUM OCUPAT" PE SEMAFOR ROSU SI "LIBER" PE SEMAFOR VERDE. SEMAFORILE SE VOR MONTA UNUL LA ACCESUL IN INCINTA AFERENT COBORARII PE RAMPA AUTO SI UNUL LA SUBSOL AFERENT URCARII PE RAMPA AUTO

P.O.T. existent=59,91 %
C.U.T. existent=0,59

P.O.T. propus=38,24%
C.U.T. propus fara subsol=1,82

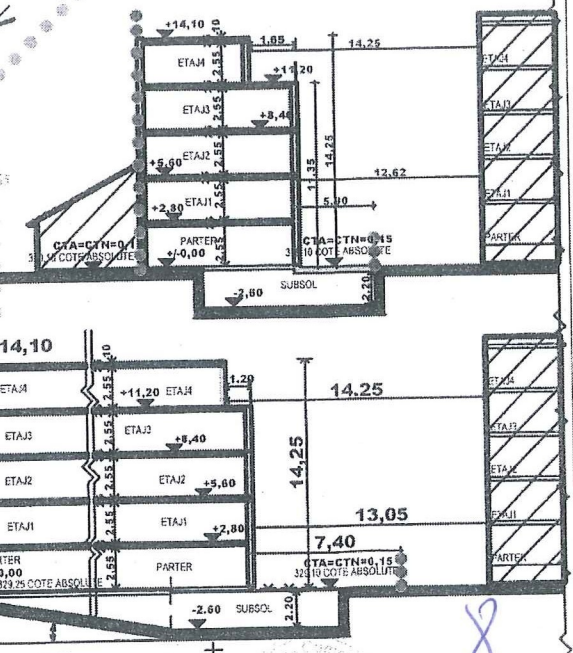
Regimul tehnic:
UTR - Et
subzona S_Et- conform PUG Cluj-Napoca
POT max=40%
CUT max=2,2

Nume Punct	COORDONATE STEREO '70	
	X(m)	Y(m)
117	587849.07	394992.94
108	587853.75	395007.24
12	587850.71	395008.33
112	587823.74	395016.65
119	587819.06	395002.41
118	587823.69	395001.29

BILANT TERITORIAL	PROPOS	
	mp	%
S teren	469,00	100,00%
S constructii	179,35	38,24%
S circulatii auto/pietonale	169,40	36,18%
S spatii verzi-pe sol natural	95,00	20,25%
S teren neamenajat	—	—

TEREN proprietate privata: Vaida Csaba, Vaida Elisabeta, Moricz Judith adresa: Str. Teleorman nr 42; loc. CLUJ-NAPOCA jud. CLUJ

BLOC: Nr. Cad 252944



Numele		Semnatura	Cerinta	Referat	PR.NR.
S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.				Beneficiar: VAIDA CSABA si VAIDA MORICZ JUDITH	2018
Str. Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca				Titlu proiect: ELABORARE PUD PENTRU DESFIINTARE PARTIALA IMOBIL, EXTINDERE SI ETAJARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE IMOBIL, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII PENTRU CAZARE TURISTICA, REFACERE IMPREJMUIRE SI AMPLASARE FIRMA PE FATADA STR. TELEORMAN NR.42 LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ	Faza: PUD
Calitatea	Nume	Semnatura	Data:	Titlu plansa:	Plansa:
Sef Proiect	Ing. Istvan Varga		2018	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	A5
Proiectat:	Arh. Sonia Nicula		Scara: 1:200		
Desenat:	Arh. Sonia Nicula				

23.05.2019

P.U.D. – Desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică S+P+4E – str. Teleorman nr. 42

Nr. 95424/18.02.2020

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Compartimentul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. MARNEL COMSERV S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 293545/04.06.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Desființare parțială, extindere, etajare și schimbare de destinație din locuință în spații pentru cazare turistică S+P+4E – str. Teleorman nr. 42**

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

- **Certificat de urbanism nr. 466/14.02.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1252/30.12.2019**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 293545/04.06.2019

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

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

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

9

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 18.12.2018, 02.05.2019, 18.10.2019, 22.11.2019.

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 04.09.2018.

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 02.05.2019 - ora 11:30, 18.10.2019 - ora 12 și 22.11.2019 - ora 11.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 02.05.2019 - ora 11:30, 18.10.2019 - ora 12 și 22.11.2019 - ora 11.

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

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

Au fost notificați :

- Kilin Mihai –
- Kilin Mihaly -
- Kilin Francisc
- Asociația de Proprietari – str. Molnar Piuariu nr. 5, bl. T4
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 02.05.2019 - ora 11:30, 18.10.2019 - ora 12 și 22.11.2019 - ora 11.

La dezbaterile din 18.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sonia Nicula.

Din partea publicului s-au prezentat 9 vecini :

- dl. Kilin Francisc cu domiciliul în _____ sesizează următoarele :
 - casa mea a fost făcută în 1938
 - dacă se lucrează lângă noi, casa noastră va fi distrusă, casele fiind alipite la calcan
 - pe aceeași fundație de piatră sunt două case
 - suntem înconjurați de blocuri, dacă se mai construiește unul nu vom mai avea lumină deloc
 - acum în spatele casei este o distanță de 90cm, iar acum lipesc blocul de noi
- dl. Pașcalău Constantin - administrator Asociația de Proprietari str. Molnar Piuariu nr. 5, sesizează următoarele :
 - la sc. I, II, III proprietarii nu vor mai avea lumină
 - asociația de proprietari nu este de acord cu construcția
- dl. Breazu – _____, sesizează următoarele :
 - în spatele blocului există un spațiu verde, s-au extins cu 2,5m
 - și-au extins proprietatea peste canalizarea blocului
 - dacă va fi P+4 nu vom mai avea lumină
 - nu suntem de acord cu propunerea
- dl. Sohorca Adrian Emil, _____ sesizează următoarele :
 - înșorirea
 - aglomerarea zonei, este plin de mașini
 - pe zona verde dezafectată s-ar putea face un părculeț

10

La dezbateră din 02.05.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți reprezentanții beneficiarului-fam. Crișan și proiectantul lucrării-arh. Sonia Nicula.

Din partea publicului s-au prezentat 9 vecini :

- dl. Kilin Francisc cu domiciliul în _____ , sesizează următoarele :
 - între casa mea și casa d-lui Csaba este 1m
 - casele nu sunt alipite, doar o cameră din față
 - nu suntem de acord să se lipească de noi
 - casa mea se va distruge complet
 - să nu se facă ferestre spre noi
 - să nu curgă apa de pe acoperișul lor în curtea noastră
 - solicităm expertiză tehnică
 - construcția propusă pentru cazare turistică să fie P+E
 - se va aglomera și mai mult zona, traficul va fi mare
 - parcurile
- dl. Breazu – _____ sesizează următoarele :
 - solicit situația juridică a terenului de pe latura de sud a d-lui. Vaida Csaba pentru că noi știm că acolo era prevăzut teren de joacă pentru copii
 - regimul de înălțime al construcției propuse
 - unde va fi prevăzut spațiul verde și în ce procent
- vecină, sesizează următoarele :
 - însorirea
 - aglomerarea zonei, este plin de mașini, parcurile sunt tot timpul ocupate
 - distanța dintre blocuri să fie egală cu „h”
- dl. Pop Ioan - _____ sesizează următoarele :
 - aglomerarea zonei
 - trafic mare, sunt aproximativ 1600 de studenți
 - parcurile noastre plătite ne sunt ocupate permanent pentru că este aglomerat
 - să se construiască o clădire mai mică, o casă, să nu aglomereze și mai mult zona
 - însorirea

La dezbateră din 18.10.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sonia Nicula.

Din partea publicului s-au prezentat 4 vecini :

- fam. Kilin cu domiciliul în _____ , sesizează următoarele :
 - simularea s-a făcut pe un teren de aproximativ 500m²
 - afirmă că dețin mult mai puțin, respectiv 267m²
 - locuința este pe limita de proprietate, are rezerve față de construirea imobilului propus
 - suntem de acord cu o construcție P+1E, nu mai mult
- dl. Pașcalău Constantin - administrator Asociația de Proprietari str. Molnar Piuariu nr. 5, prezintă punctul de vedere al proprietarilor din zonă care se opun construirii unei clădiri cu 4 etaje :
 - nu se ține cont că la o distanță de 6m de bloc se propune o construcție cu 4 nivele
 - scările I-IV nu vor mai avea lumină

La dezbateră din 22.11.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți reprezentanții beneficiarului-fam. Crișan, avocat Ioana Ciocian și proiectantul lucrării-arh. Sonia Nicula.

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini :

- fam. Kilin, sesizează următoarele :
 - pe parcela noastră nu se poate edifica P+4E, este prea mică, are 267m²
 - nu suntem de acord cu alipirea la calcan
 - doar partea din față este alipită la calcan
 - să se retragă 90cm de la limita de proprietate
 - casa se va distruge pentru că fundația este slabă

M

Prin adresa cu nr. 512388/30.10.2018, dl. Kilin Francisc cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

1. - Prezentul PUS dacă va fi aprobat cu aprobarea construcției de P+4E va afecta structura de rezistență a imobilului alăturat (lipit) deoarece fundația acestuia este din piatră și are o adâncime redusă.

2. Construcția este mult prea mare (maltă) ptr. o zonă deja →
VERSOR

Cu mulțumiri, KILIN FRANCISC

Data: 30.10.2018

Semnătura: Kilin Francisc

aglomerată, în zonă fiind căminele studentesti de la Politehnica, iar accesul pe strada Teleorman fiind foarte dificil (fiind o stradă cu sens unic pe carosabil stânga, dreapta sunt parcuri)

3. Parcela este mai mică de 500 mp. pe care se dorește construcția.

4. Aspectul architectural al construcției va lăsa mult de dorit.

5. Solicităm efectuarea unui studiu înscriere ord.
MIM. SAM. 119/2014

6. Solicităm să fim notificați cu date la care va avea loc ședința Pm vederea discutării PUS propus pentru a putea participa.

7. Solicităm să ni se pună la dispoziție documentația completă.

8. În situația în care ne aprobă PUS-ul propus și Pm va afecta construcția proprietate personală voi cere despăgubiri.

Prin adresa cu nr. 514571/30.10.2018, Asociația de Proprietari str. Molnar Piuariu nr. 5, bloc T4, comunică următoarele obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu PUI-ul propus pentru ca constructia este mult prea inalta si foarte aproape de blaud existent, fiind intr-o zona foarte aglomerata, Blocul T4. Molnar Piuariu nu are parcare spatii verde fiind foarte redusi.

Solicitam efectuarea unui studiu de insusire. Ord. min. Sanitatii
119/2014.

Cu mulțumiri,

Data: 30 X 2018

Semnătura:

Președinte



Prin adresa cu nr. 514616/31.10.2018, Asociația de Proprietari str. Molnar Piuariu nr. 5, bloc T4, comunică următoarele obiecțiuni :

Solicitam cu multa incredere si speranta sa se opreasca acest demers deconstructiv. Locatarii celor patru scari sc. 1, 2, 3, 4, un nr. de 47 apartamente vor fi foarte grav afectati din cauza constructiei respective. Constructia care se solicita sa se faca este foarte aproape de Bl. T4. Molnar Piuariu nr. 5. Micul spatiu verde care exista va dispara, facandu-l de parcurs la un nr. de 70 ap. Cei care Bl. T4. Sunt foarte putine lumina pentru 47 de apartamente. Se va reduce drastic.

Solicitam in acest caz un studiu de insusire. min. Sanitatii

119/214.

Toți cei 152. proprietari de apartamente. Solicita într-un mod respectuos sa se opreasca demersul facut de Csiho Verde. Daca este necesar va punem la dispozitie si felul nominal se semneaza impotriva acestui demers.

30. X. 2018.

Președinte



Administrativ

13

Prin adresa cu nr. 163426/22.03.2019, dl. Kilin Francisc cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

MII SUNT DE ACORD CU PREZENTUL PUA

- Mă sunt de acord cu lipirea unei construcții P+4E (P+3E)
de imobilul meu (deoarece nici în prezent nu sunt
lipite pe anumite porțiuni)

Rog să se țină cont de art. 612 din noul Cod Civil

Cu mulțumiri, art. 611, din Noul Cod Civil.

KILIN FRANCISC

Data: 22.03.2019

Semnătura: Kilin Francisc

- Fundația este din piatră și are o adâncime redusă
și înu va afecta structura de rezistență a
imobilului.

- În acest PUA se cere o desființare parțială
imobil, dar în realitate este vorba de o
desființare totală (pe o fundație de piatră nu
se poate construi un P+4E, P+3E),
pe un teren de 469 mp.

- Solicităm să fim notificați cu data
la care va avea loc ședința pentru
a putea participa.

Prin adresa cu nr. 425958/21.08.2019, dl. Kilin Francisc cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

- În documentația de la PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA, Calea Matilor
NR.3 (Pancu afisaj) este prezentată o simulare pe teren
TELEORNAH 44 pe o suprafață aprox. 555,09 mp² ceea ce

15

nu este real, fapt pt. care anexez documentația
cu situația existentă în teren. →

Cu mulțumiri, KILIM FRANCISC.

Data: 21.08.2019

Semnătura: Pelton Jera

- ÎN ȘEDINȚE cum și în prezent susțin CĂ NU SUNT DE ACORD cu lipirea unei construcții P+4E (P+3E), (parcări subterane) de imobilul meu.
- Am cerut să vină o comisie pe teren pt. a vedea situația existentă (reală) (fundatie din piatră, cu adâncime redusă, trafic, disconfort într-o zonă deja ft. aglomerată)
- Rog să se țină cont de art. 612 din MOUL COD CIVIL și ART. 611 din MOUL COD CIVIL.
- Rog să se țină cont și DE DREPTURILE PERSOANELOR CU HANDICAP (LEGE 448/2006) KILIM FRANCISC ESTE INVALID DIN. 1985.
- În regimul comunist ne-au lucrat 200 mp² (pe care s-a construit tot un bloc și nu am fost despăgubiți).
- ÎN ȘEDINȚA DIN 2 MAI 2019. am spus că sunt de acord cu lipirea construcției doar dacă e un P+1E, (parter + un etaj), dar fără parcări subterane.
- Solicităm să fim notificați cu deciziile sau pedinește pt. a participa.

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

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

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Kilin Francisc cu domiciliul în
512388/30.10.2018, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

15

- la elaborarea proiectului in faza DTAC se va va intocmi o expertiza tehnica de catre un expert tehnic atestat MLPAT care va da solutii astfel incat sa nu fie necesare masuri de protejare sau de interventii asupra imobilului d-voastra.
- Regimul de inaltime din zona este stabilit prin PUG Cluj-Napoca si anume 1-3(S)+P+5E+1R , conform art.10 privind inaltimea maxima admisa a cladirilor din certificatul de urbanism nr.466/14.02.2018.
- Conform certificatului de urbanism nr.466/14.02.2018 articolul 4 parcela minima este de 450 mp, iar terenul detinut in proprietate are suprafata de 469mp.
- Aspectul arhitectural propus se va incadreaza in cvartalul specific zonei.
- In dosar depus cu nr. inregistrare 446458/24.09.18 este studiul de insorire
- in cazul in care prin edificarea constructiei se va aduce un prejudiciu se va incerca solutionarea pe cale amiabila

Ca raspuns la sesizarea Asociatiei de Proprietari str. 514571/30.10.2018, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

- Regimul de inaltime din zona este stabilit prin PUG Cluj-Napoca si anume 1-3(S)+P+5E+1R , conform art.10 privind inaltimea maxima admisa a cladirilor din certificatul de urbanism nr.466/14.02.2018; suplimentar am retras imobilul propus la o distanta egala cu inaltimea acestuia si anume 14,75 m fata de imobilul dispne vest si la 15,06m fata de imobilul dinspre sud respectand normele sanitare si regulamentul de urbanism.
- In dosar depus cu nr. inregistrare 446458/24.09.18 este studiul de insorire

Ca raspuns la sesizarea Asociatiei de Proprietari str. Molnar Piuariu nr. 5, bloc T4, cu nr. 514616/31.10.2018, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

- Spatiul verde mentionat in notificare este in afara incintei studiate.
- Regimul de inaltime din zona este stabilit prin PUG Cluj-Napoca si anume 1-3(S)+P+5E+1R , conform art.10 privind inaltimea maxima admisa a cladirilor din certificatul de urbanism nr.466/14.02.2018; suplimentar am retras imobilul propus la o distanta egala cu inaltimea acestuia si anume 14,75 m fata de imobilul dispne vest si la 15,06m fata de imobilul dinspre sud respectand normele sanitare si regulamentul de urbanism.
- Locurile de parcare aferente imobilului propus se organizeaza la noi in incinta.
- In dosar depus cu nr. inregistrare 446458/24.09.18 este studiul de insorire

Data
2018

cu respect,




Ca răspuns la sesizarea d-lui. Kilin Francisc cu domiciliul în
163426/22.03.2019 beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

- la elaborarea proiectului în faza DTAC se va va întocmi o expertiză tehnică de către un expert tehnic atestat MLPAT care va da soluții astfel încât să nu fie necesare măsuri de protecție sau de intervenții asupra imobilului dinspre limita estică.
- în cazul în care prin edificarea construcției se va aduce un prejudiciu se va încerca soluționarea pe cale amiabilă.
- Regimul de înălțime din zonă este stabilit prin PUG Cluj-Napoca și anume 1-3(S)+P+5E+1R , conform art.10 privind înălțimea maximă admisă a clădirilor din certificatul de urbanism nr.466/14.02.2018.
- Conform certificatului de urbanism nr.466/14.02.2018 articolul 4 parcela minimă este de 450 mp, iar terenul deținut în proprietate are suprafața de 469mp.
- Aspectul arhitectural propus se va încadra în cvartalul specific zonei.
- În dosar depus cu nr. înregistrare 446458/24.09.18 este studiul de însorire

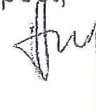
Ca răspuns la sesizarea d-lui. Kilin Francisc cu domiciliul în s
425958/21.08.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

- conform ridicării topografice prin care s-a evidențiat conturul suprafeței de teren vecine dinspre limita estică, s-a evidențiat conturul terenului împrejmuit în suprafața de 555.09 mp și suprafața de teren deținută în acte a vecinilor și anume 300 mp.
- Calculul POT și CUT a sugestiei de construire pentru terenul proprietate privată KILIN FRANCISC s-a făcut la suprafața de teren deținută în acte conform planșa « PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE sugestie mobilare vecin est » Planșa: A5.2
- Regimul de înălțime din zonă este stabilit prin PUG Cluj-Napoca și anume 1-3(S)+P+5E+1R , conform art.10 privind înălțimea maximă admisă a clădirilor din certificatul de urbanism nr.466/14.02.2018; suplimentar am retras imobilul propus la o distanță egală cu înălțimea acestuia și anume 14,75 m față de imobilul dinspre vest și la 15,06m față de imobilul dinspre sud respectând normele sanitare și regulamentul de urbanism.
- Subsolul propus este retras față de limita estică la distanța de 3.8m.
- În dosar depus cu nr. înregistrare 446458/24.09.18 este studiul de însorire .
- Construcția existentă este amplasată pe teren calcan pe limitele de proprietate est , sud și vest. Imobilul rezultat este o amplificare a construcției existente rezultate după desființarea parțială, pe limita estică cu retragere față de limita posterioară și vestică conform reglementărilor PUG.

Data
2020

cu respect,



14

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 525170/433/05.11.2018, 561078/433/23.11.2018, 170346/433/26.03.2019 și nr. 454207/433/06.09.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresele cu nr. 592043/11.12.2018 și 139001/04.03.2020, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 598054/433/14.12.2018, 598062/433/14.12.2018 și nr. 142255/433/05.03.2020

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

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

Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului


Simona Cipcigan