

1-15 p.

25/12.05.2020.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. - desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 220818/1/05.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 220827/433/05.05.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28, beneficiar: Kondrat Iosif;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 59 din 3.03.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 112 din 4.05.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – P.U.D. – desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28, beneficiar: Kondrat Iosif, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad.250550.

Documentația reglementează:

- amplasarea față de limita laterală nordică: adiacent calcanului existent pe o adâncime de 42.5 m;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate pe o adâncime de 18 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 30 m;
- accesul auto și cel pietonal: din strada Traian;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, în spații amenajate la subsolul și parterul clădirii;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Traian.

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Traian și realizarea unei circulații pietonale adiacente Someșului Mic vor fi dezmembrate din parcela inițială și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Acestea vor fi amenajate ca și spații verzi aferente sistemului de circulații publice (cu dalaj spre strada Traian) până la recepția imobilului mixt și întreținute cu aceeași destinație până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii de către Municipalitate.

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

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. - desființare construcție existentă si construire imobil mixt de locuințe cu spații
comerciale la parter S+P+5E+R,
str. Traian nr. 28

Prin cererea nr. 171857/2020, Kondrat Iosif solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – desființare construcție existentă si construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28.

Parcela, pe care se solicită construirea, în suprafață de 1041 mp, este situată pe frontulul vestic al străzii Traian și este delimitată de parcele cu fond construit perimetral. Pe parcelă există fond construit în suprafață de 105 mp care se propune spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela nr. cad. 250550 este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune desființarea construcției existente și construirea unui imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, cu evidențierea modalității 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 construcție existentă si construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28.

PRIMAR
Emil Boc

Nr. 220827/433/05.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

P.U.D. - desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 220818/1/05.05.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 171857/2020, Kondrat Iosif solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28.

Documentația a fost întocmită de S.C. Dor Consult S.R.L., la comanda beneficiarului: Kondrat Iosif, pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 250550.

Parcela, pe care se solicită construirea, în suprafață de 1041 mp, este situată pe frontulul vestic al străzii Traian și este delimitată de parcele cu fond construit perimetral. Pe parcelă există fond construit în suprafață de 105 mp care se propune spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela nr. cad. 250550 este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune desființarea construcției existente și construirea unui imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R,, cu evidențierea modalității 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, respectiv:

- amplasarea față de limita laterală nordică: adiacent calcanului existent pe o adâncime de 42.5m;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate pe o adâncime de 18m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 30 m;
- accesul auto și cel pietonal: din strada Traian;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, în spații amenajate la subsolul și parterul clădirii;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Traian.

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Traian și realizarea unei circulații pietonale adiacente Someșului Mic vor fi dezmembrate din parcela inițială și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Acestea vor fi amenajate ca și spații verzi aferente sistemului de circulații publice (cu dalaj spre strada Traian) până la recepția imobilului mixt și întreținute cu aceeași destinație până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii de către Municipality. Suprafața de referință pentru calculul P.O.T și C.U.T este 1041mp, reprezentând suprafața parcelei inițiale, ce face obiectul studiului PUD.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 11.12.2019, a emis avizul nr. 59 din 5.03.2020 și avizul nr. 112 din 4.05.2020.

Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin aviz Siguranta Circulației.

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. 2386 din 28.05.2019, 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).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 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 cărora 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 P.U.D. – desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

05.05.2020

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Arh. Adriana Borza



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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



Ca urmare a cererii adresate de **Kondrat Iosif** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **440598/2019**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 19 din 5.03.2020

pentru **P.U.D. - desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuițe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R, str. Traian nr. 28**

generat de imobilul cu nr. cad. 250550

Inițiator: Kondrat Iosif

Proiectant: S.C. Dor Consult S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1041 mp, situată pe frontulul vestic al străzii Traian, delimitată de parcele cu fond construit perimetral.

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

UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

- **funcțiune predominantă:** spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat;
- **regim de construire:** închis;
- **înălțimea maximă admisă:** clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;
- **indici urbanistici:** pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului), C.U.T. maxim = 2,6;
- **retragerea minimă față de aliniament:** clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6m de la aliniament, paralel cu acesta;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

- *retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. 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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- amplasarea față de limita laterală nordică: adiacent calcanului existent pe o adancime de 42.5m;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate pe o adâncime de 18m;
- retragerea mimină față de limita posterioară: 30 m;
- accesul auto și cel pietonal: din strada Traian;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, în spații amenajate la subsolul și parterul clădirii;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Traian.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.12.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Traian și realizarea unei circulații pietonale adiacente Someșului Mic, vor fi dezmembrate din parcela inițială, înscrise în CF cu titlul de „drum” și întreținute ca spațiu verde (cu dalaj spre strada Traian) până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii de către Municipality. Suprafața de referință pentru calculul P.O.T și C.U.T este 1041mp, reprezentând suprafața parcelei inițiale, ce face obiectul studiului PUD.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

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. 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. 5282 din 9.11.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4709562 din 17-03-20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17-03-20



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

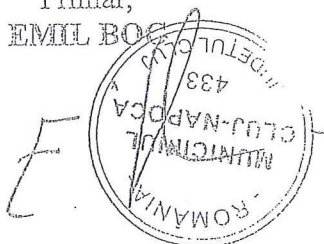
Nr. 112 AVIZ din 17.05.2020

pentru: completarea Avizului nr. 59 din 5.03.2020.

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 59 din 5.03.2020 emis pentru P.U.D. - desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+SE+R, str. Traian nr. 28 în sensul:

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Traian și realizarea unei circulații pietonale adiacente Sorneșului Mic vor fi dezmembrate din parcela inițială și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Acestea vor fi amenajate și întreținute ca și spații verzi aferente sistemului circulațiilor publice(cu dalaj spre strada Traian) până la recepția imobilului mixt și implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii de către Municipalitate.

Primar,
EMIL BOG



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Ca răspuns la sesizările d-lui. Groza Ioan cu domiciliul în str. Traian nr. 26, ap. 3, cu nr. 346163/04.07.2019, beneficiarul lucrării - S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L. precizează următoarele :

- Legat de distanța imobilului propus față de limita laterală sudică, am explicat mai sus că propunerea urbanistică respectă reglementările PUG Cluj-Napoca, UTR – RrM1.
- Observația că blocul se realizează între case, face referire la vecinătățile imediate ale amplasamentului. Pe planșa cu situația existentă se poate observa fondul construit existent, în parte restructurat și zona restructurabilă conform regulamentului actual de urbanism. Menționăm că zona dintre str. Traian, raul Someș și str. Danil P. Barceanu, este o zonă de restructurare, reconfigurare a fondului construit existent. Acest proces este deja început și se poate observa la parcela de la nr. 34-38, unde sunt deja edificate imobile mixte de locuințe cu comerț/servicii la parter cu regim de înălțime de P+5E+Er. Imobilul propus se încadrează în tendința de dezvoltare a zonei, conform PUG- Cluj-Napoca.

Cu toate cele de mai sus, pentru a avea o bună relație de vecinătate, ne exprimăm disponibilitatea unei întâlniri cu reclamantul, la sediul firmei noastre din str. Henri Barbusse nr 19 sau la locația din str. Traian nr. 28, în care să explicăm pe larg modul în care se va realiza construcția viitoare, precum și orice alte aspecte care ar putea duce la evitarea unor situații conflictuale pe viitor.

Putem fi contactați la adresa de email office@solarisdevelopment.ro sau la unul din numerele de telefon 0745258412 – Calin Visan sau 0759058094 – Rebeka Kelemen.

Data: 06.08.2019

Stampila / Semnatura.

Solaris Real Estate Investments SRL



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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 368197/433/17.07.2019 obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresa cu nr. 404787/07.08.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 413247/433/12.08.2019, 413254/433/12.08.2019, 413264/433/12.08.2019

P.U.D.
REGLEMENTARI
URBANISTICE
 SC. 1:500

UTR - RrM1
BILANT EXISTENT:
 S_teren = 1041.00 mp
 AC_existenta = 61.75 mp
 ADC_existenta = 123.50 mp
 POT_existent = 5.93%
 CUT_existent = 0.11
 Regim de inaltime existent: P si P+E
 Destinatie: locuire si atelier
 Cladirile existente se vor desfiinta

- LEGENDA**
- Limita de proprietate
 - str. Traian - nr. 28
 - CF nr. 250550, nr. cad. 250550, S = 1041.00 mp
 - ▲ acces auto
 - ▲ acces pietonal
 - drumuri de acces existente - str. Traian
 - fond construit existent
 - Servituti de utilitati publice prevazute in PUG Cluj-Napoca
 - Teren rezervat pentru largirea str. Traian si pentru realizarea aleii pietonale adiacente raului Somes, prevazute in PUG Cluj-Napoca - S=252 mp
 - IMOBIL MIXT PROPUIS : locuinte colective cu spatii comerciale/servicii la parter
 - Circulatii pietonale / semicarosabile
 - Spatii verde - 158.00 mp - (20% din suprafata ramasa de 789 mp)
 - PUNCT GOSPODARESC - Platforma de gunoi cu 4 fractii, pentru colectare selectiva, amplasata in gangul de acces al imobilului
 - ZONE ADIACENTE RESTRUCTURABILE - PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

BILANT TERITORIAL PROPUIS:

UTR - Rr_M1
 S_teren = 1041.00 mp
 AC_propusa = 410.00 mp
 ADC_propusa = 2540.00 mp
 AD_propusa = 3140.00 mp
 S_zona verde = 158.00 mp
 (20% din suprafata ramasa de 789 mp)

H_max = 25.00 m
 H_max_cornisa = 18.50 m
 Regim de inaltime = S+P+5E+Er
 Nr. apartamente - 24
 Nr. spatii comerciale - 2

Locuri de parcare - 28
 - 17 locuri in subsol
 - 8 locuri la parter
 - 3 locuri in incinta
 Locuri depozitare bicicleta - 28 in subsol

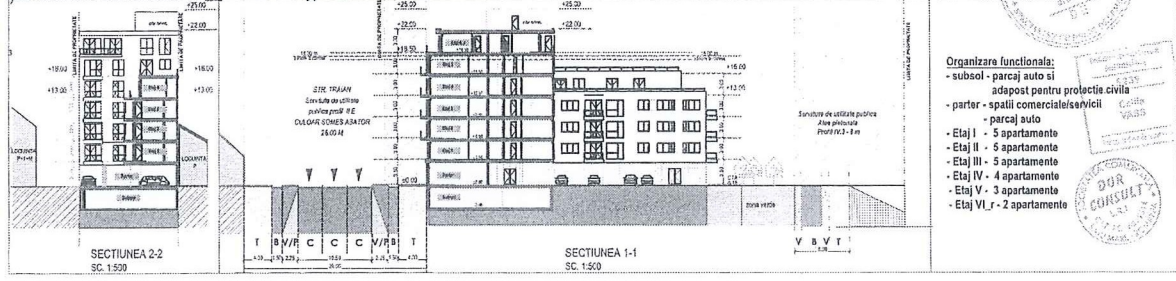
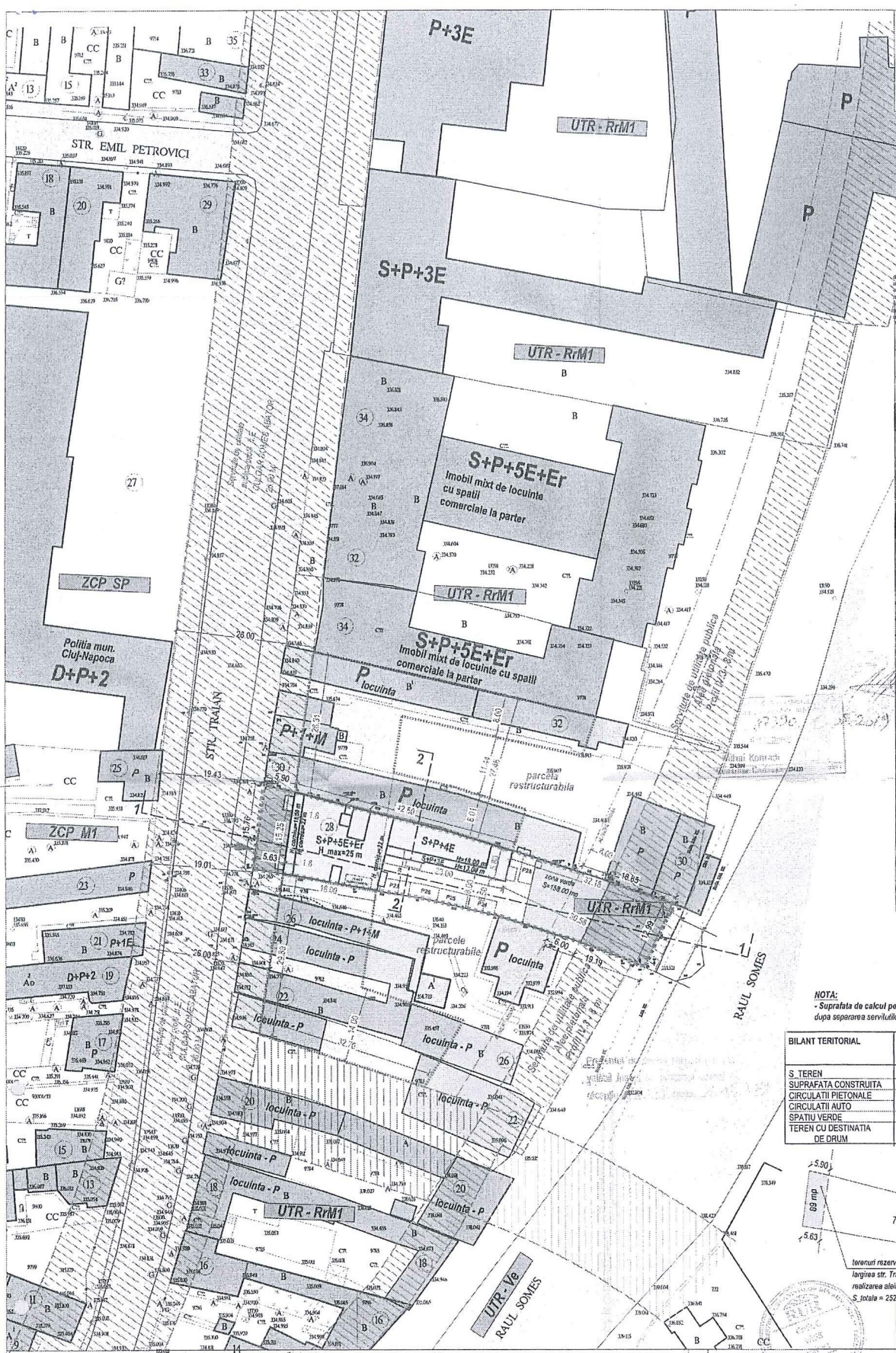
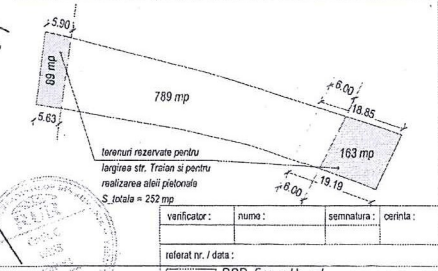
NOTA:
 Indici urbanistici vor fi calculati la suprafata de 1041.00 mp, nedezmembrata.

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 5.93% POT_propus = 39.38%
 CUT_existent = 0.11 CUT_propus = 2.43

NOTA:
 - Suprafata de calci pentru spatiul verde va fi 789 mp si reprezinta suprafata ramasa dupa separarea serviciilor. Suprafata verde va fi de 158 mp si 20% din 789 mp

BILANT TERITORIAL	EXISTENT MP	%	PROPUIS MP	%
S_TEREN	1041.00	100.00	1041.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	61.75	5.93	410.00	39.38
CIRCULATII PIETONALE	979.25	94.07	221.00	21.24
CIRCULATII AUTO				
SPATIUL VERDE	0.00	0.00	158.00	15.17
TEREN CU DESTINATIA DE DRUM	0.00	0.00	252.00	24.21



- Organizare functionala:**
- subsol - parcaj auto si adapost pentru protectie civila
 - parter - spatii comerciale/servicii - parcaj auto
 - Etaj I - 5 apartamente
 - Etaj II - 5 apartamente
 - Etaj III - 5 apartamente
 - Etaj IV - 4 apartamente
 - Etaj V - 3 apartamente
 - Etaj VI - 2 apartamente

referat nr. / data:

DOR Consult srl
 440221 Satu Mare, str. Lucian Blaga UJ28 ap. 9
 Tel. 0728358193, Fax 0364915093

ORANAH ARHITECTURA INGINIERIE

NUME	SEMN	SCARA
proiectat	arh.urb.Vass Cs.	1:500
desenat	arh.urb.Vass Cs.	93%
sef proiect	arh.urb.Vass Cs.	mar.2020
beneficiar	KONDRAT IOSIF	18/3/2019
titlu		

DEMOULARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE Str. Traian nr. 28, Cluj-Napoca

P.U.D.

REGLEMENTARI URBANISTICE

nr. plan: A3

11

P.U.D. – Desființare construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R – str. Traian nr. 28

Nr. 171857/20.03.2020

(nr. cerere H.C.L.)

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

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

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

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 440598/29.08.2019

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 construcție existentă și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter S+P+5E+R – str. Traian nr. 28**

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

- **Certificat de urbanism nr. 5282/09.11.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 59/05.03.2020**

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. 440598/29.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.05.2019

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.09.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - ora 10.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 :

- Szilagyi Attila – s
- Nicoară Judit – st
- Groza Ioan și Groza Rodica – s
- Kadar Magor Elek – s
- Sarvadi Ioan Florin și Sarvadi I
- Babinciuc Silvea –
- Bidianu Dan Valentin –
- Costea Paul Sebastian –
- Ioica Emil și Ioica Otilia – str.
- Vincze Zoltan – str. Traian nr. 3
- Vajnar Brigitta Renata –
- Ciobanu Gretta Florentina –
- Șovăială Gheorghe și Șovăială Maria – s
- Coste Șovăială Gheorghina – str.
- Bardos Ludovic și Bardos Maria
- Kendal Alice –
- Bodea Augustin -
- Marton Ștefan – s
- Hoca Adam –
- Hoza Livia – s
- Morar Margareta și Morar Ilie – s
- Buzgar Ioana Viorica –
- Bodea Augustin și Bode
- Goian Vasile –
- Bălan Mihai și Bălan D
- Berar Aurel –
- Negoită Maria –
- Ciocan Nicoleta Lili – s
- Ciobanu Vasile –
- Administrația Bazinală de Apă Someș -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

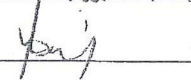
Prin adresa cu nr. 340514/02.07.2019, d-na. Nicoară Judit cu domiciliul în :
, comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : Vă adresez la cunoscuta noastră

- vecinul nostru Komrad Jozif care să construiască pe str. Traian
nr. 38 un bloc S+P+5E+EV. În toate cazurile propunerea mea de
nr. Traian nr. 26 ap. 2 este la doar 4,5 m parte la apăs, unde
nu se poate construi decât la o distanță de 3,5 m. Cu un mare
taie distanța față de construcțiile existente propuse în
peste aproape de noi.

Vă rog să nu aprobați acest proiect de construcție în această
formă, deoarece se pune în discuție calitatea vieții noastre.

Data: 30.7.2019.

Semnătura: 

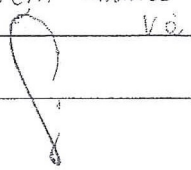
Prin adresa cu nr. 340519/02.07.2019, dl. Szilagy Attila cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : Intuiește curtea noastră interioară are
lățimea de 4 m, iar din balconul nostru

primă la limita proprietății 3,40 m - propunerea construirii unui bloc S+P+5E+ER
este total inacceptabilă fiindcă în acest mod blocul propus are execuție pe la toate lățile în
intimitatea locuinței fiind foarte aproape de casele noastre. Această propunere contravine
și art. 6 din Certificatul de urbanism nr. 5282/2017 emis de Consiliul Local Cluj-Napoca
referitor la limitele laterale ale construcției.

Vă cerem insistent să luăm act de respingerea noastră și să dispunem o
soluție acceptabilă pentru toate părțile implicate apelând la consultarea
vecinilor direct afectați. Vă cerem protejarea calității vieții noastre.

Data: _____

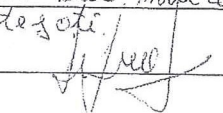
Semnătura: 

Notă:

Prin adresa cu nr. 346163/04.07.2019, dl. Groza Ioan cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

Vecinul nostru Komrad Jozif care locuiește la Nr. 28 care PLD. pentru
construirea unui bloc S+P+5E+ER, Intuiește curtea noastră este
foarte îngustă iar proiectul SOARIS CITY e foarte aproape de casa noastră
consider că intimitatea noastră se va fi grav afectată. Vă rugăm să
vedeți la Pota Locală ce va însemna construirea acestui bloc între case. Sperăm
să fie aplicate legile pentru ca să nu se mai poată proteja.

Data: _____

Semnătura: 

Notă:

M

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

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

Ca răspuns la sesizările d-nei. Nicoară Judit cu domiciliul în : _____, cu nr. 340514/02.07.2019, beneficiarul lucrării - S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L. precizează următoarele :

Imobilul mixt de locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter, în regim de înălțime S+P+5E+Er, care face obiectul documentației de urbanism, faza PUD, depusă la Primăria Cluj-Napoca, respectă PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR – RrM1. Astfel:

- La str. Traian, imobilul se dezvoltă în front continuu pe o adâncime de 18.00 m de la aliniament
- În adâncimea parcelei, imobilul se dezvoltă adiacent laturii nordice a proprietății (acolo unde există pe toată lungimea un calcan al clădirii de la nr. 30) și cu o retragere de min. 6.50 m, respectiv 8.00 m (pentru etajul 4-retras) față de limita sudică de proprietate, parcela d-nei Nicoara Judith de la nr. 26. Înălțimea tronsonului de clădire dezvoltat în adâncimea parcelei este de 13.00, respectiv 16.00 m (pentru etajul 4 – retras). Astfel, distanța față de limita sudică de proprietate respectă minim $h/2$ din înălțime, conform regulamentului.
- Legat de aspectul înșoriri imobilului de la nr. 26, precizăm că locuința d-nei are orientare nordică. În cadrul documentației pentru obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Cluj-Napoca, s-a realizat și un studiu de înșorire care demonstrează că imobilul propus (datorită poziționării în partea nordică față de imobilul de la nr. 26) nu umbrește deloc locuința d-nei Nicoara.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Szilagyi Attila cu domiciliul în : _____, cu nr. 340519/02.07.2019, beneficiarul lucrării - S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L. precizează următoarele :

- Art. 6 din Certificatul de Urbanism nr. 5258/2017, face referire la "AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE". Astfel conformarea clădirilor pe parcela este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele învecinate. Clădirile se vor dezvoltă între limitele laterale ale parcelelor (adică front închis) pe o adâncime de maxim 18.00 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maxim 40 m – de-a lungul uneia sau ambelor laturi cu condiția ca pe parcela/parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. Propunerea noastră urbanistică respectă aceste criterii. Clădirea se dezvoltă în adâncime pe limita nordică de proprietate, acolo unde există calcanul clădirii de la nr. 30.
- Aspectul înșoririi l-am explicat în secțiunea anterioară. Imobilul propus nu umbrește clădirile de la nr. 26, fiind situat la nord de acestea.