

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72 - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 218211/1/4.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 218258 din 4.05.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72, beneficiară: S.C. BAVA CONSTR S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 41 din 20.02.2020, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 753/Z/6.09.2018 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72, beneficiară: S.C. BAVA CONSTR S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 261012.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 36 m de la strada Traian Vuia regularizată, cu o curte dispusă pe latura estică - tipologie „C”;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 14 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Traian Vuia;
- *staționarea vehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia. Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” și va avea aceeași îmbrăcăminte rutieră, ca și trotuarul existent, 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 Rosca



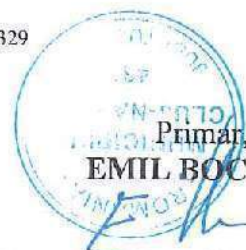


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L. prin Martin Dragoș cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Teodor Mihali nr. 31-35, înregistrată sub nr.482570/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 41 din 20.02.2020

pentru P.U.D. - construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R

generat de imobilele cu nr. cad. 261012

Inițiator: S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: Cristian Rus birou individual de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Eugen Cristian Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: parcelă în suprafață de 895 mp, situată pe frontul sudic al străzii Traian Vuia, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

UTR ZCP M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

-*funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

-*regim de construire*: se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc.), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual. Tesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant parter, are tendința de creștere. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

-*înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+IR (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3; (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim = 1,8 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70%, CUT max = 2,2 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%, CUT max = 3,0 ADC/mp

-*retragere min. față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

-*retragerea min. 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



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

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, identificate ca atare prin studiul istoric.

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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. 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 conformate 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 / situația existentă 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 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

-amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: în cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele 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). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic

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

regim de construire: izolat sau cuplat

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

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

-retragere min. față de aliniament :

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-retragere min. față de limitele laterale :

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

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



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

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

-retragere min. față de limitele posterioare :

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

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

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

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 36m de la strada Traian Vuia regularizată, cu o curte dispusă pe latura estică - tipologie „C”;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 14 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Vuia;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.01.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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.

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: 4789 din 05.10.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

JUDETUL : CLUJ
 UNIT. ADM.-TERIT : Cluj-Napoca
 ADRESA CORP. DE PROP. : Mun. Cluj-Napoca
 Str. Calea Traian Vuia, Nr. 72
 CF nr. 261012, Nr. cad. : 261012

PLAN TOPOGRAFIC
 SCARA 1: 500

VARIANTA 2

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 21248)

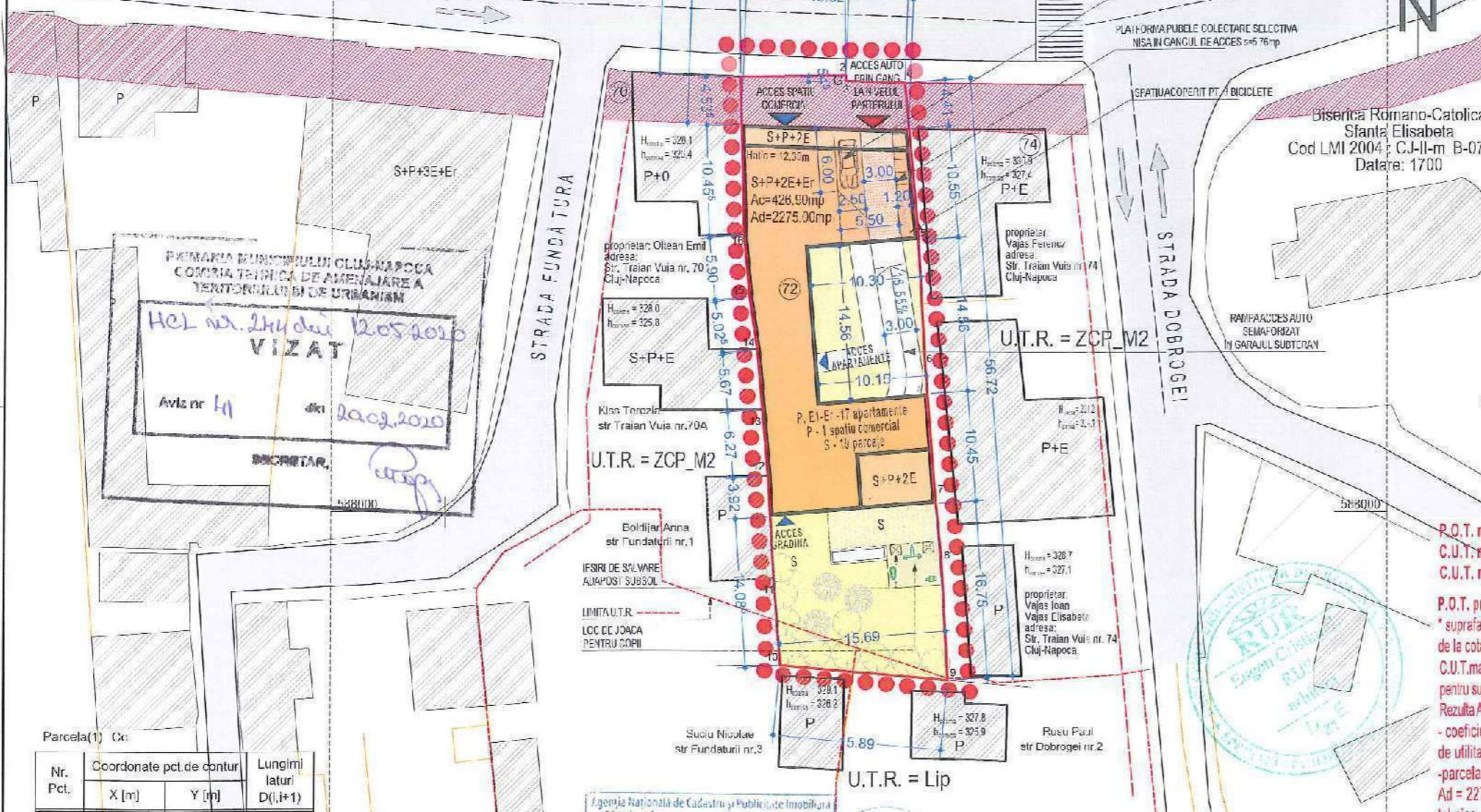
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	
1. Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	895.00	100	822.72	91.92	822.72	91.92
1.1. Constructii, din care:						
-imobil de locuinte colective/parti comercial;	128.00*	14.30	426.90	51.88	426.90	51.88
-platforma pubele;	-	-	5.76	0.70	5.76**)	0.70
1.2. Circulatii, din care:						
-carosabile-rampa auto subso;	-	-	77.00	9.38	77.00	9.36
-pietonale/terase;	-	-	65.63	7.98	65.63	7.98
-platforme parcaje (spatii stocare auto);	-	-	15.00	1.82	15.00	1.82
1.3. Spatii verzi, din care:						
-spatii verzi pe sol natural;	-	-	252.28	28.18	252.28	28.18
-loc de joaca pentru copii;	-	-	179.14	20.00	179.14	20.00
1.4. -arbori/arbusi;	-	-	28.00	3.12	28.00	3.12
-arbori/arbusi;	-	-	16 buc.		16 buc.	

Nota:
 *) - incinta unitatii ale care se va desfiinta ca urmare a unei Autorizatii de desfiintare
 **) - pubelele vor fi integrate in cladire in zona gangului de acces auto
 - suprafata care se trece la domeniul public pentru drum - 72,28mp
 CALCULUL NECESARULUI DE PARCAJE CONF. ANEXA 2 LA RLU PUG CLUJ
 - 19 parcaje pentru autoturisme la subso + 1 loc de stocare, parcare temporara aprovizionare
 spatii comerciale + 19 spatii pt biciclete la subso + 3 la nivelul solului in zona gangului de acces
 corespunzatoare la 17 apartamente cu Su<100mp + 1 spatii comerciale de 62.56mp

LEGENDA:

- limita zonei studiate
- limita de proprietate (conform C.F.)
- aliniament existent (conform O.U.C.P.I.)
- drum public modernizat
- trotuare
- servitute de utilitate publica largire str. Traian Vuia
- constructie propusa
- constructii existente sau autorizate
- alai pietonala propusa
- spatii verde / spatii verde pe sol natural
- arbori/arbusi propusi
- accese auto
- accese pietonale

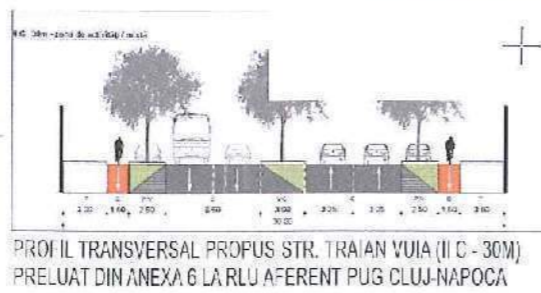
P.O.T. maxim admis = 60.00%
 C.U.T. maxim admis (UTR ZCP M2) = 1.8
 C.U.T. maxim admis (UTR Lip) = 0.9
 P.O.T. propus = $[(426.90+15.00)/895] \times 100 = 49.40\%$
 * suprafata luata in calculul POT este compusa din Ac = 426.90mp+15.00mp, suprafata balcoanelor de la cota parterului al caror intrados este sub 3.00 de la cota terenului amenajat.
 C.U.T.max (ZCP M2) => $Ac=860.45mp(\text{teren in ZCP M2}) \times 1.8=1548.81mp$; C.U.T.max(Lip) => $Ad=72.28x1.8/2=60.052mp$ pentru suprafata de teren (72.28mp) dezmembrat, cadut cu titlu gratuit domeniului public + Ad=72.28x1.8/2=60.052mp
 Rezulta Aria desfasurata totala ce intra in calculul C.U.T.=1548.81mp+60.052mp=1608.86mp
 - coeficientul de utilizare a terenului se calculeaza cumuland suprafata initiala a parcelei grevata de servitute de utilitate publica + 0.5 din suprafata de teren dezmembrata ce va fi trecuta cu titlu gratuit la domeniul public;
 -parcela de teren se afla in UTR ZCP M2 (S=860,45mp) - CUT=1.8, respectiv UTR Lip (S=34,55mp) - CUT=0.9
 Ad = 2275mp - aria luata in calculul CUT este Ad, din care s-a sczut suprafata garajului subteran si a spatiilor tehnice, rezultand 1639.90mp. CUTpropus(UTR ZCP M2)=1.8; CUTpropus(UTR Lip)=0.9



Parcela(1) Co:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	588041.23 397327.84	10.001
2	588041.34 397337.84	0.550
3	588040.79 397337.86	5.523
4	588040.62 397343.38	13.937
5	588028.74 397344.84	12.479
6	588014.28 397345.33	12.378
7	588001.94 397348.30	6.211
8	587995.78 397348.92	11.717
9	587984.06 397347.55	15.889
10	587985.54 397331.73	8.174
11	587993.69 397331.11	9.826
12	588003.50 397330.55	6.275
13	588009.75 397329.99	5.671
14	588015.40 397329.50	4.956
15	588020.50 397328.78	5.975
16	588026.25 397328.21	14.895

S(1)=895.07mp P=144.540m



Agencia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ
 Nr. de autorizatie: 118/479 / 2006/2018
 Mihai Konradi
 Consilier Cadastru
 (prenumele si numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3057 / data 29.07.2018

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Sine RO-CJ-FM-001/2010
 VIOREL GABOR
 Intocmit: PFA: GABOR V. Viorel
 DATA: Iunie 2018

PROIECTANT ARHITECTURA:
 CRBA
 CRISTIAN RUS
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.F. 26177646
 400401 Cluj-Napoca, str. Cpt. Grigore Ighnat nr. 8
 Intocmit: arh. Cristian RUS

BENEFICIAR:
 S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L.
 CUI 38596742 J12/6754/2017
 Str. Teodor Mihali nr. 31-35
 Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

SCARA: 1:500
 OBIECTIV: CONSTRUIRE IMOBIL MIXT LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE RACORDURI SI BRANSAMENTE
 AMPI ASAMENT: Str. Traian Vuia nr. 72, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

DATA: septembrie 2019

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 VARIANTA 2

PR. NR: 14/2018
 FAZA: P.U.D.
 PI ANSA: PI. 02

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R
str. Traian Vuia nr. 72
Nr. 143691/06.03.2020
(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 : Compartimentul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. BAVA CONSTR S.R.L.
- **Proiectant** : C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 482570/23.09.2019

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 – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R – str. Traian Vuia nr. 72**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4789/05.10.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 41/20.02.2020**

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. 482570/23.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.12.2018 și 30.01.2019

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 Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 11.12.2019 și 09.01.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul România Liberă din 10.12.2018.

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 11.12.2019 - ora 10 și 09.01.2020 - ora 12.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în datele de : 11.12.2019 - ora 10 și 09.01.2020 - ora 12.

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 :

- Oltean Emil –
- Kiss Terezia –
- Vajas Ferencz
- Vajas Ioan și Vajas Elisabeta –
- Rusu Paul –
- Boldijar Anna –
- Suciu Nicolae –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 11.12.2019 - ora 10 și 09.01.2020 - ora 12.

La dezbaterile din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Cristian Rus.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Emil Oltean cu domiciliul în _____ sesizează următoarele :
 - nu dorește ferestre orientate spre parcela proprietate, situată la vest
 - solicită amânarea proiectului până vor putea fi prezenți toți vecinii

La dezbaterile din 09.01.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării - arh. Cristian Rus.

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini :

- dl. Emil Oltean cu domiciliul în _____ , sesizează următoarele :
 - nu dorește să se facă ferestre și evacuări pe partea de vest
 - întreabă de scurgerea apelor pluviale și dacă se demolează gardurile dintre vecini
 - să nu sape pe limita de proprietate, casele sunt vechi și fundația va fi afectată
 - înălțimea calcanului spre strada Fundătura

Prin adresa cu nr. 627562/04.12.2019, dl. Oltean Emil-Nicolae cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU LIPREA LA CALDON A
CONSTRUCȚIEI PROPUSE (IMOBIL MIXT) DEoarece fundatia casei
mele este realizata in anul 1902, fapt care implica
subordinat la executarea lucrării de construcție ar putea
apărea daune (crăpături, surpări). Pe viitor, ulterior

Cu mulțumiri,

Data: 04.12.2019.

Semnătura:



construim locuinței mixte colective nu as beneficia
de intimitate și soare în curte și în casă.

Sunt de acord să construiesc în limita de
înălțime din zona respectivă, adică P+EI, iar
dacă apar daune la casele învecinate, beneficiarul
să suporte cheltuielile de reparații și daunele
provocate.

Prin adresa cu nr. 627567/04.12.2019, d-na. Kiss Teresia cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA UNUI BLOC
ÎN VECHITATEA MEA, PE LIMITA DE PROPRIETATE,
DEoarece FUNDATIA CASEI MELE ESTE FOARTE VECHIE
ȘI CASA ARE DEJA CRĂPĂTURI ȘI FISURI ÎN PEREȚI IAR
CONSTRUCȚIA BLOCULUI AFECTEAȚĂ ACEST LUCRU.

Cu mulțumiri,

Data: 04.12.2019

Semnătura:



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

I. 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. Oltean Emil-Nicolae cu domiciliul în
, cu nr. 627562/04.12.2019, proiectantul lucrării precizează următoarele :

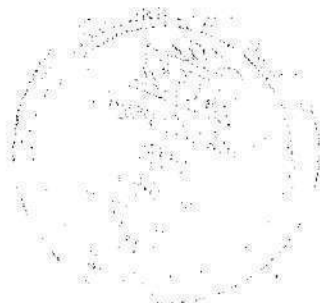
1. Amplasarea construcției propuse la adresa Str. Traian Vuia nr. 72 cu care dvs. nu sunteți de acord, nu e o opțiune a beneficiarului sau a urbanistului, ci o obligativitate impusă de Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca pentru UTR ZCPM2 (Art. 6), prin care se prevede ca un urma restructurării urbane construirea să se facă în front închis, deci construcțiile noi vor fi alipite unele de altele, acestea având calcan comun. Faza PUD constituie o etapă de reglementare urbanistică, fără consecințe materiale directe asupra amplasamentului. In fazele următoare (DTAC, PTh) se vor lua toate măsurile pentru a preveni deteriorările construcțiilor învecinate. Nu se pune problema subzidirii casei Dvs.
2. Cu privire la intimitatea proprietății dvs. vă precizăm că clădirea nou propusă are calcan fără ferestre. Cu privire la însorire se respectă ord. 119/2014, art. 3, alin. 1, care prevede că geamurile camerelor de locuit trebuie să beneficieze de lumină directă timp de o oră și jumătate la data de 21 decembrie. Clădirea nou propusă e amplasată la est de proprietatea Dvs, iar geamurile casei in care locuiți sunt amplasate la nord, est și sud.
3. Conform RLU aferent PUG, art. 10, regimul de înălțime pentru UTR ZCP M2 este S(D)+P+2E+Er pentru parcelele comune, respectiv S(D)+P+3E pentru parcelele de colț și nu P+1E așa cum susțineți Dvs.


Ca răspuns la sesizarea d-nei. Kiss Teresia cu domiciliul în
627567/04.12.2019, proiectantul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

1. Amplasarea construcției propuse la adresa Str. Traian Vuia nr. 72, pe limita laterală de proprietate e impusă de Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca pentru UTR ZCPM2 (Art. 6), prin care se prevede ca un urma restructurării urbane construirea să se facă în front închis, deci construcțiile noi vor fi alipite unele de altele, acestea având calcan comun. Faza PUD constituie o etapă de reglementare urbanistică, fără consecințe materiale directe asupra amplasamentului. In fazele următoare (DTAC, PTh) se vor lua toate măsurile pentru a preveni deteriorările construcțiilor învecinate. Nu se pune problema subzidirii casei Dvs.

16.04.2020




arh. Cristian RUS

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. 639278/433/10.12.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 203324/16.04.2020, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 212258/433/28.04.2020 și 212269/433/28.04.2020

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 Cipeigan