


1-15 p.

13/18.06.2020



HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 278615/1/12.06.2020. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.278644 din 12.06.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59, beneficiar: S.C. VIA NOVA COM S.R.L. ;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 93 din 1.04.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59, beneficiar: S.C. VIA NOVA COM S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 334490.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 25,87 m (65% din adâncimea parcelei) de la noul aliniament și curți de lumină;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 13,90 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Fabricii;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- *se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Fabricii,*

— *se va dezmembra din parcela inițială, fâșia de teren cu lățimea de 1,67m dintre parcelele de pe str. Fabricii nr. 55 și nr. 57, în vederea asigurării rezervei de teren necesare închiderii frontului la strada Fabricii, conform Art.5 din Regulament.*

Conform prevederilor Avizului nr.395082/446/2019 al Serviciului Siguranta Circulatiei, emis pentru PUD, intrarea și ieșirea din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta, iar trotuarul in dreptul accesului nu își va modifica cota existentă.

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. - Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și
parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59

Prin cererea nr. 203225/2020, S.C. VIA NOVA COM S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59.

Parcela, pe care se solicită construirea, în suprafață de 900 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Fabricii la nr. 57A-59 și este delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, un corp de clădire cu regim de înălțime P (C1), casă de locuit care se propune spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela cu nr. cad. 334490 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 colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii, 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. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și
parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 278615/1/12.06.2020. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.203225/2020, S.C. VIA NOVA COM S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., arh. Vlad Negru, la comanda beneficiarului: S.C. VIA NOVA COM S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 334490.

Parcela, pe care se solicită construirea, în suprafață de 900 mp, este situată pe frontulul vestic al străzii Fabricii la nr. 57A-59, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, un corp de clădire cu regim de înălțime P (C1), casă de locuit propusă spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela nr. cad. 334490 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 colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii, 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 limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 25,87 m (65% din adâncimea parcelei) de la noul aliniament și curți de lumină;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 13,90 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Fabricii;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexeii 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- *se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Fabricii*
- *se va dezmembra din parcela inițială, fâșia de teren cu lățimea de 1,67m dintre parcelele de pe str. Fabricii nr.55 și nr. 57, în vederea asigurării rezervei de teren necesare închiderii frontului la strada Fabricii, conform Art.5 din Regulament.*

Conform prevederilor Avizului nr.395082/446/2019 al Serviciului Siguranța Circulației, emis pentru PUD, intrarea și ieșirea din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta, iar trotuarul în dreptul accesului nu își va modifica cota existentă.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 18.02.2020. și a verificării completărilor depuse sub nr.116639/2020 în

ședința operativă din 4.03.2020, a emis avizul nr. 93 din 1.04.2020.

Conform prevederilor Avizului nr.247943/446/2020 al Serviciului Siguranța Circulației, emis pentru PUD, intrarea și ieșirea din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta, iar trotuarul în dreptul accesului nu își va modifica cota existentă.

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. 2082 din 8.05.2019, 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. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism
Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Direcția Juridică
Director executiv Alina Rus


12.06.2020.

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red.1 ex. Consilier arh.Carmen Coțofan

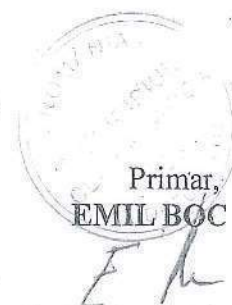




PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea 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 VIA NOVA COM S.R.L. reprezentată prin Lazin Anton Ciprian, cu sediul în jud. Cluj, mun. Dej, str. 1 Mai, nr. 50, înregistrată sub nr. 519967/433/2019 și completări depuse sub nr. 116639/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. ... 93 AVIZ din 1.04.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț - servicii), str. Fabricii nr. 57A-59

generat de imobilul cu nr. cadastral 334490

Inițiator: VIA NOVA COM S.R.L.

Proiectant: TRANS FORM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 900 mp, situată pe frontul vestic al străzii Fabricii la nr. 57A-59, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, un corp de clădire cu regim de înălțime P (C1), casă de locuit propusă spre desființare.

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

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

- *funcțiune predominantă/ regim de construire* : caracterul propus - 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.

- *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 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 (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

- *indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri



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

pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea 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 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

-retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 25,87 m (65% din adâncimea parcelei) de la noul aliniament și curți de lumină;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 13,90 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Fabricii;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr.116639/2020 în ședința operativă din 4.03.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.



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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Fabricii;
- se va dezmembra din parcela inițială, fâșia de teren cu lățimea de 1,67m dintre parcelele de pe str. Fabricii nr.55 și nr. 57, în vederea asigurării rezervei de teren necesare închiderii frontului la strada Fabricii, conform Art.5 din Regulament.

Conform prevederilor Avizului nr.395082/446/2019 al Serviciului Siguranța Circulației, emis pentru PUD, intrarea și ieșirea din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta, iar trotuarul în dreptul accesului nu își va modifica cota existentă.

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

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. 2082 din 8.05.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii Urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4639281 din 14.04.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.04.20

P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț-servicii) – str. Fabricii nr. 57A-59
Nr. 203225/16.04.2020
(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. VIA NOVA COM S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 519967/10.10.2019

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 mixt S+P+5E+R (locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț-servicii) – str. Fabricii nr. 57A-59**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2082/08.05.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 93/01.04.2020**

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. 519967/10.10.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 15.10.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor 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 18.02.2020

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 publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 13.08.2019.

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020 - ora 9.

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 Sticlă în data de 18.02.2020 - ora 9.

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 :

- Borbel Marie –
- Cîmpeanu Florin și Cîmpeanu Argentina –
- Moldovan Alexandru și Moldovan Ana – si
- David Simion și David Maria –
- Nagy Peter –
- Horvath Ștefan –
- Grădinița Așchiuță – str. Nicolae Pascaly nr. 24
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 18.02.2020 - ora 9.

La dezbateră din 18.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Vlad Negru.

Din partea publicului s-a prezentat 6 vecini :

- dl. Moldovan Alexandru cu domiciliul în
 - manifestă rețineră față de propunere, îi va fi afectată însoțirea
 - propune să i se cumpere terenul, e dispus să-l vândă investitorului
 - să prezinte o perspectivă, cum va arăta casa lângă construcția propusă
 - ce se va întâmpla cu coșurile de fum
- dl. Cîmpeanu Florin cu domiciliul în
 - nu îl afectează propunerea, ferestrele locuinței sunt orientate spre sud
 - dorește să știe în ce condiții poate construi și dânsul pe parcela proprie
 - consideră că distanțele prezentate față de limite nu sunt identice cu cele de pe teren
- dl. Horvath Ștefan cu domiciliul în str.
 - reprezentantul Fundației Biblos atrage atenția că prin amplasarea imobilului, pacienții din centrul social nu vor mai avea vizibilitate spre str. Fabricii
 - solicită ca să existe un program de lucru controlat, de la ora 8 la 16 pentru ca cei din centru să nu fie afectați de zgomot, sunt pacienți cu probleme psihice și mulți sunt imobilizați
 - solicită stabilirea unui sens unic pe str. Cosașilor
 - să se pună accentul pe curățenie în timpul șantierului

- dl. Nagy Peter cu domiciliul în
 - solicită limitatoare de viteză pe stradă, sunt mulți copii
 - apreciază că imobilul propus va afecta însoțirea grădinii
 - consideră că pierde din valoarea proprietății

Prin adresa cu nr. 79559/11.02.2020, Moldovan Alexandru și Moldovan Ana cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

LOCURILE NECESARE CONSTRUCȚIEI VOR AFECTA CONSTRUCȚIA (CASEI)
MELE FABICĂ 61, IAR ~~CASA~~ CCONSTRUCȚIE ATÎT DE ÎNALȚĂ
VA AFECTA FOARȚE MULT LUMINA NATURALĂ CARE ESTE
SLABĂ DATORITĂ POZIȚIEI CASEI
DE REȘI SĂ PARTICIP LA ȘEDINȚA DE CONSILIU PE ACEASTĂ TEMĂ

Cu mulțumiri,

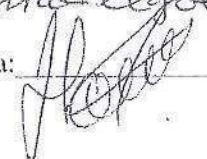
Data: 11.02.2020

MOLDOVAN ALEXANDRU
 Semnătura: MOLDOVAN ANA

Prin adresa cu nr. 79563/11.02.2020, dl. Horvath Ștefan cu domiciliul în : comunică următoarele obiecțiuni :

COMPUS DIN S+K+SE+K
 Va comunic următoarele observații, obiecțiuni : Dați fiind faptul că avem o
limită de proprietate comună de 3,96 ml. de limită cu
un zid de cormoran, efectuat de mine singur în 1998, și
pe că la adresa de mai sus se desfășoară o activitate de
școală de "CENTRU DE ASISTENȚĂ ȘI ÎNGĂJIRE VÂRSTNICI" acreditată
de autorități, în cadrul FUNDATIEI BIBLOS, punând capere
grupe psihice și imbold netul parțial sau total. Programul de lucru
să fie stabilit de la ora 8+16 zilnic de L-V. S+D Repaus
plănuțului în exces stăruie vulnerabilă psihică și sufletească
la locatitor. Activitatea nu se desfășoară în limuzine
și cu oțet general bun. DISTANȚA ÎNTRE PROPRIETĂȚI SĂ FIE
mai mică decât cu stăruie, fără a admite, toleranță pe
 Cu mulțumiri, derogări ulterioare, față de limita legal admisă

Data: 11. Febr. 2020

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 79571/11.02.2020, dl. Cîmpeanu Florin Dumitru cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

SĂPĂTURILE NECESARE CONSTRUCȚIEI PROPUSE VA AFECTA STRUCTURA IMOBILULUI
CASA FAMILIALĂ. POZIȚIONAREA BLOCULUI ÎNTRE CASE FAMILIALE
VIOLEAZĂ ÎNTIMITATEA, CREEAZĂ DISCONFORT ÎN PERIOADA DE CONSTRUCȚIE
(ZGOMOT, PRAF ETC).
TIRMELE DE CONSTRUCȚII ÎSI URĂRESC, ÎNAR INTERESUL PROPRIU
PRIMĂRIA TREBUIE SĂ AIBĂ ÎN VEDERE ȘI INTERESUL CETĂȚENILOR DE
RÂND, NEAPROBÂND CONSTRUCȚII DE IMOBILE MUXTE PE SUPRAFETE MĂRI

~~ASTFEL ÎNCĂT SĂ NU FIE AFECTATE CASELE UNIFAMILIALE.~~
~~MODERNIZAREA ZONEI ÎNSEAMNĂ CASA-BLOC-CASA-FARA RESPECTAREA~~
~~UNUI PLAN DE SISTEMATIZARE.~~

Cu mulțumiri,

Data: 11.02.2020

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 84835/13.02.2019, dl. David Simion cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

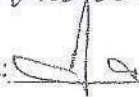
Având în vedere că avem LIMITA DE PROPRIETATE
comună cu terenul din cauză, mă declar ne-
mulțumit referitor la construcția unui bloc.

Din șchiță, consider că nu reflectă realitatea
cu terenul fizic. Vor fi probleme cu fuziune la gaz, apă,
afectând intimitatea persoanelor a vecinilor

Cu mulțumiri,

Data: 13.02.2020

Semnătura:



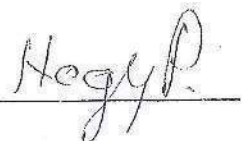
Prin adresa cu nr. 85852/13.02.2020, dl. Nagy Peter cu domiciliul în s
comunică următoarele obiecțiuni :

Ca amplasamentul pierd din valoarea
proprietății mele. Nu o să am soare
în grădina

Cu mulțumiri,

Data: 13.02.2020

Semnătura:



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

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

Ca răspuns la sesizarea vecinilor Moldovan Alexandru și Moldovan Ana cu domiciliul în str.
Fabricii nr. 61, cu nr. 79559/11.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad
Negru, precizează următoarele :

La realizarea proiectului tehnic se va ține seama de situația tehnică a construcției de pe str. Fabricii nr. 61
și se va adopta o soluție de ecran de piloți foraj pentru a nu afecta construcția existent în niciun fel.

Planul urbanistic de detaliu supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, regimul de înălțime și alinierea la cornișa de 22 de metri fiind obligatorie.

Normele sanitare privind însorirea, OMS 119/2014 la Art. 3, prevăd reguli privind asigurarea încăperilor de locuit. Construcția de pe str. Fabricii nr. 61 este amplasată pe calcan, toate ferestrele acesteia fiind orientate nord. Acestea nu beneficiază de însorire directă nici astăzi, datorită orientării și a umbririi create de imobilele de pe parcela de pe str. Fabricii nr 61 A, dezmembrată cel mai probabil din nr. 61, imobile amplasate la aproximativ 2,5 metri față de ferestrele de locuit ale casei de la nr. 61.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Moldovan Alexandru.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Horvath Ștefan cu domiciliul în _____ cu nr. 79563/11.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Programul de lucru și presiunea acustică admisă la nivelul ferestrelor proprietății de pe str. Cosașilor nr. 20 va respecta cu strictețe prevederile legale în vigoare. Apreciam însă că aceste doleanțe nu țin de reglementările planului urbanistic de detaliu ci de urmărirea în cadrul execuției proiectului, ulterioară autorizării acestuia.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Horvath Ștefan.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Cîmpeanu Florin Dumitru cu domiciliul în s _____ cu nr. 79571/11.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

La realizarea proiectului tehnic se va ține seama de situația tehnică a construcției de pe str. Fabricii nr. 57 și se va adopta o soluție de ecran de piloți foraj pentru a nu afecta construcția existent în niciun fel.

Planul urbanistic de detaliu supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, funcțiunea mixtă și regimul de înălțime și alinierea la cornișa de 22 de metri fiind obligatorii. De asemenea zona nu este una de case unifamiliale, conform regelemetărilor din planul urbanistic general pentru UTR RrM1, Secțiunea 2, punctul 3 "Utilizări interzise", funcțiunea de locuire individuală fiind interzisă.

Restructurarea zonei se face în baza și conform planului urbanistic general în vigoare, care prevede reglementări precise privind indicatorii urbanistici, funcțiunile posibile, regimul de înălțime și conformarea volumetrică, reglementări pe care proiectul propus le respectă – astfel că afirmația că edificarea se face în lipsa unui plan de sistematizare fiind neconformă cu realitatea.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Cîmpeanu Florin Dumitru.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. David Simion cu domiciliul în str. _____ cu nr. 84835/13.02.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Planul urbanistic de detaliu supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, funcțiunea mixtă și regimul de înălțime și alinierea la cornișa de 22 de metri fiind obligatorii.

Proiectul este întocmit pe suport topografic pentru care OCPI a emis Proces Verbal de Fază de Proiectare PUD, atașat la dosarul proiectului, prin urmare nu înțelegem la ce diferențe se referă Dl. David Simion, aceste diferențe nefiind precizate de către acesta.

Restructurarea zonei se face în baza și conform planului urbanistic general în vigoare, care prevede reglementări precise privind indicatorii urbanistici, funcțiunile posibile, regimul de înălțime și conformarea

11x

volumetrică, reglementări pe care proiectul propus le respectă – astfel că afirmația că edificarea se face în lipsa unui plan de sistematizare fiind neconformă cu realitatea.

Racordarea la utilități a noului imobil se va face din str. Fabricii, prin urmare proprietarii de pe str. Cosașilor nu vor fi afectați în niciun fel.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către domnul David Simion.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Nagy Peter cu domiciliul în _____ cu nr. 85852/13.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Planul urbanistic de detaliu supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, regimul de înălțime și alinierea la cornișă fiind obligatorii. Având în vedere că propunerea respectă prevederile PUG, acesta nemodificând regimul de construire a zonei, nu putem vorbi de vreun prejudiciu privind valoarea proprietății.

Normele sanitare privind însorirea, OMS 119/2014 la Art. 3, prevăd reguli privind asigurarea încăperilor de locuit și nu a grădinilor. Construcția de pe str. Cosașilor 18 se află la o distanță suficientă fața de limita de proprietate comună, limita de la care imobilul propus se retrage cu 13,93 metri, nepunându-se problema afectării gradului de însorire a acestuia. În plus, pe capătul lotului de la Cosașilor 18 se află amplasat un imobil cu parte, etaj și mansardă aparținând centrului de îngrijire vârstnici de la numărul 20, care umbrește deja aproape în totalitatea grădina menționată.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Peter Nagy.

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. 87842/433/14.02.2020 și 92100/433/17.02.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 139741/05.03.2020, 139750/05.03.2020, 139753/05.03.2020, 139756/05.03.2020, 139763/05.03.2020, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 147202/433/09.03.2020, 148348/433/09.03.2020, 148354/433/09.03.2020, 148358/433/09.03.2020 și 148363/433/09.03.2020

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