

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

## 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, beneficiară: 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; această suprafață de teren va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției imobilului mixt, conform propunerii prezentată de beneficiară din planșa reglementări.*

*- se va dezmembra din parcela inițială fâșia de teren cu lățimea de 1,67 m 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 P.U.D., intrarea și ieșirea din incintă va fi realizată numai prin viraje de dreapta, iar trotuarul în 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**

Contrasemnare:

Secretarul general al municipiului,

**Jr. Aurora Roșca**



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: 140 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,  
EMIL BOC

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 RrM1 - 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 fata 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 URBAINE

Calca 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 acestora. 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.

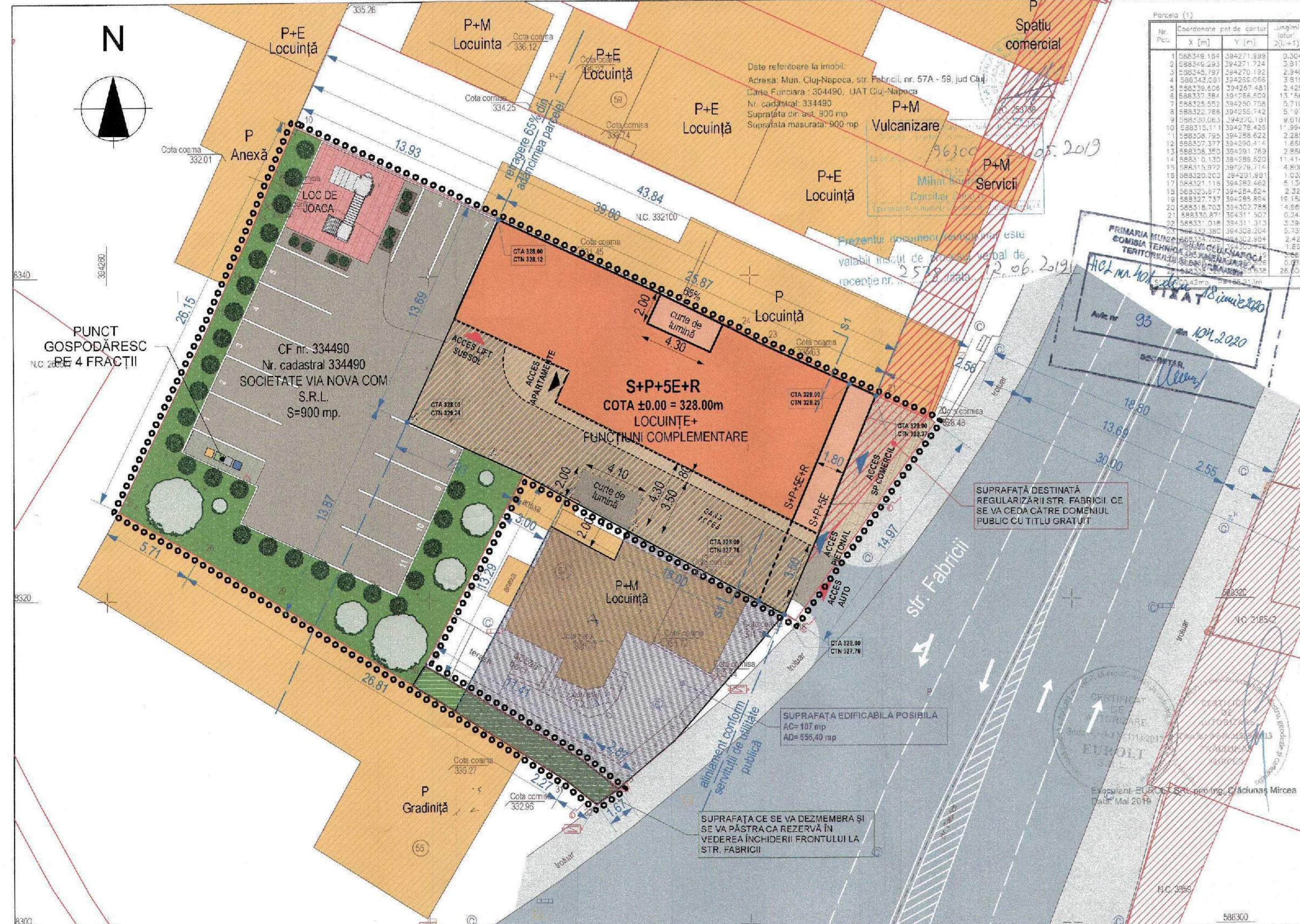
Prezentul aviz este valabil de la data omiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2082 din 8.05.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

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

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



Parcela (1)

Nr. Pcu.	Coordonate pt de cartier X [m] Y [m]	Lungimi laterale [m]
1	588349.293 394271.724	3.917
2	588345.797 394270.192	2.940
3	588342.031 394255.066	3.810
4	588339.606 394267.481	2.425
5	588337.394 394265.609	13.748
6	588325.652 394250.758	5.710
7	588322.768 394255.742	5.97
8	588320.063 394270.191	9.016
9	588315.111 394278.485	11.994
10	588308.793 394258.622	2.285
11	588307.377 394290.414	1.658
12	588308.350 394291.769	2.858
13	588310.133 394288.503	11.414
14	588315.972 394279.714	4.800
15	588320.203 394291.891	1.032
16	588321.116 394282.462	5.136
17	588323.877 394284.624	2.321
18	588327.737 394285.804	10.153
19	588318.703 394302.785	4.869
20	588330.871 394311.507	0.243
21	588331.018 394311.313	2.394
22	588342.950 394308.204	6.733
23	588344.700 394302.904	2.421
24	588345.797 394271.724	2.940
25	588349.293 394271.724	3.917

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA DE PROPRIETATE
  - - - - - RETRAGERI
  - CLĂDIRE PROPUȘĂ
  - ETAJE PESTE GANG
  - CLĂDIRE EXISTENTĂ
  - SUPRAFAȚĂ DESTINATĂ REGULARIZĂRII STR. FABRICII, CE SE VA CEDA CĂTRE DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT
  - CIRCULAȚII AUTO PUBLICE
  - CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
  - SPAȚIU VERDE PROPUȘ
  - CIRCULAȚII PIETONALE PRIVATE
  - CIRCULAȚII AUTO PRIVATE
  - LOC DE JOACĂ
  - PUNCT GOSPODĂRESC PE 4 FRAȚII
  - ACCES SP. COMERCIAL
  - ACCES APARTAMENTE
  - ACCES AUTO
  - FIRIDĂ DE BRANȘAMENT
  - CĂMIN VIZITARE CANAL
  - RIGOLĂ APĂ
  - GURĂ AERISIRE GAZ
  - STĂLP ELECTRIC
  - PUNCT STAȚIE
  - CISMEA
  - HIDRANT
  - CUTIE GAZ
  - POM

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

P.O.T. maxim admis =50%  
C.U.T. maxim admis =2.60

Regim maxim de înălțime = (1-2S)+P+1R  
Hmax cornișă =22m  
Hmax total =25m

POT PROPUȘ PARCELĂ REGLEMENTATĂ = 38,97%  
CUT PROPUȘ PARCELĂ REGLEMENTATĂ = 2,59

POT PROPUȘ PARCELĂ ÎNȚIALĂ = 40,69%  
CUT PROPUȘ PARCELĂ ÎNȚIALĂ = 2,25

**BILANT TERITORIAL - PARCELĂ ÎN STUDIU - str. Fabricii nr. 57A-59**

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	73.00	8.11%	357.58	39.73%
Pavaje	102.04	11.34%	318.60	35.40%
Sp. Verde	0	0.00%	188.52	20.95%
Teren neamenajat	724.95	80.55%	0	0.00%
Teren grevat de servitute publica	0	0.00%	35.3	3.92%
<b>TOTAL</b>	<b>900.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>900.00</b>	<b>100.00%</b>

**INDICI URBANISTICI - PROPUȘI**

Suprafata parcela in studiu - la nr. 57A-59 (mp)	900.00
Suprafata parcela initiala - la nr. 57A-59 si 57 (mp)	1114.00
Servitute de utilitate publica (mp)	35.30
Suprafata pentru calculul indicilor la parcela reglementata (mp)	917.65 = 900+35.3/2
Suprafata pentru calculul indicilor la raportat parcela initiala (mp)	1131.65 = 1114+35.30/2

**INDICI URBANISTICI - PROPUȘI raportati la parcela reglementata - la nr. 57A si 59**

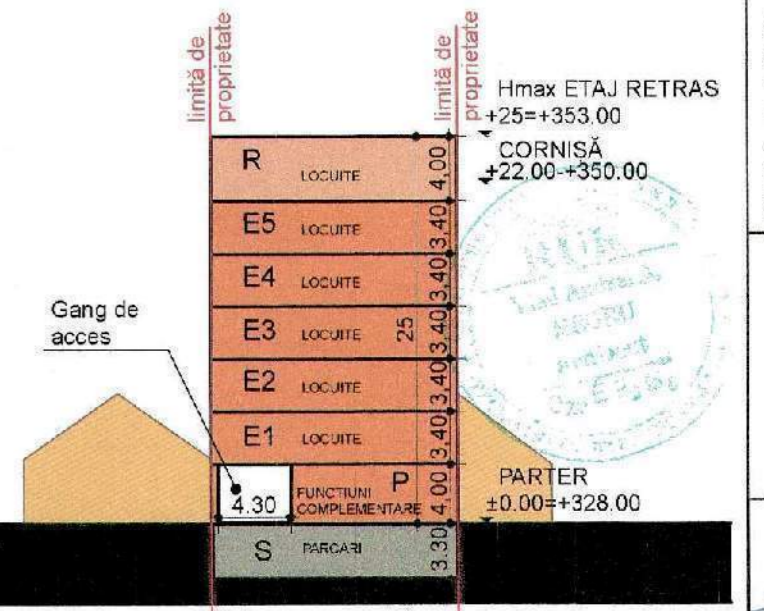
Arie construita propusa parcela reglementata - la nr. 57A-59 (mp)	357.58
Arie construita propusa etaj curent parcela reglementata - la nr. 57A-59 (mp)	340.46
Arie construita propusa etaj retras parcela reglementata - la nr. 57A-59 (mp)	315.00
Arie desfasurata propusa parcela reglementata - la nr. 57A-59 (mp)	2374.88 = 357.58+340.46*5+315
POT propus parcela reglementata - la nr. 57A-59 (%)	38.97% = 357.58/917.65*100
CUT propus parcela reglementata - la nr. 57A-59	2.59 = 2374.88/917.65

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI raportati la parcela initiala - nr. 57A-59 si 57**

Arie construita propusa parcela reglementata initial (mp)	460.43 = 357.58+102.85
Arie construita propusa etaj curent parcela initiala (mp)	443.31 = 340.46+102.85
Arie desfasurata propusa parcela initiala (mp)	2546.40 = 2374.88+171.52
POT propus parcela initiala (%)	40.69% = 460.43/1131.65*100
CUT propus parcela initiala	2.25 = 2546.40/1131.65

**CALCULUL PARCARILOR NECESARE - la parcela reglementata**

Numar apartamente propuse la parcela reglementata (5 utile <100mp)	24
Necesar parcazi locuinte (1loc/apartament) la parcela reglementata	24
Arie de vanzare sp. Comercial si servicii la parcela reglementata (mp)	96.93
Necesar parcazi comert la parcela reglementata	3 = 96.93/3
Necesar total parcazi - la parcela reglementata	27 = 24+3
Parcazi propusi in sol la parcela reglementata	16
Parcazi propusi la sol la parcela reglementata	11
Parcazi propusi in total la parcela reglementata	27 = 16+11



NOTA:  
Conform P1185 Normativul de siguranta la foc a constructiilor, art. 2.9.5 Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta mai mica de 0.5 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m latime și 4,20 m inaltime. Suprafata curții este 542,42 mp astfel incat conform art. 2.9.5 din P118, Normativul de siguranta la foc a constructiilor nu este necesar gang de acces pentru autospeciale.

SEF PROIECT: arh. Vlad Negru  
PROIECTAT: arh. Laura Pop, arh. Bogdan Manole

BENEFICIAR: VIA NOVA COM S.R.L.  
str. 1 Mai, nr. 50 Dej Cluj Romania

DENUMIRE: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRAREI DE CONSTRUCTII A CORPULUI DE LOCUINTE SI BRANSAMENTUL SI RACORDAREA LA REZERVA DE CONSTRUIRE A STR. FABRICII, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDARII SI BRANSAMENTUL SI RACORDAREA LA REZERVA DE CONSTRUIRE A STR. FABRICII, AMENAJARI EXTERIOARE.

PLANSĂ: A.03

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

FAZA: PUD

SIMBOL: 812/2018

DATA: 15/04/2020

SCARA: 1:200

REVIZIA: REV 01

TRANSFORM/STR. Republicii 817, Cluj Napoca, jud. Cluj, office@trans-form.ro, +4.0264.430687, www.trans-form.ro

**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 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 Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020

Anunțul cu privire la dezbaterea 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.

Dezbaterea 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 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 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 – s
- 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;

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

La dezbaterca 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 reținerce față de propunere, îi va fi afectată însorirea
  - 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
  - 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 însorirea 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 CĂMINULUI  
MĂLE FABICĂ 61, ÎNTR-UN CĂMIN CONSTRUCTIE ATÎT DE ÎNALȚĂ  
VA AFECTA FUNDUL MULT COMINAH NATURALĂ CARE ESTE  
SCARĂ DATORITĂ POZIȚIEI CĂMINULUI  
DE CE 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+V+5C+K.  
 Va comunic următoarele observații, obiecțiuni: Deși fiind faptul că avem o  
limită de proprietate comună de 3,96 ml. de limită cu  
un zid de cormidă, efectuat de mine singur în 1998 și  
pe că la adresa de mai sus se desfășoară activitate so  
cială de "CENTRU DE ASISTENȚĂ ȘI ÎNGĂJIRE VÂRSTNICI" acordate  
de autoritate în cadrul FUNDATIEI BIBLOS, punând cauză  
grup psihice și mentalitate parțial sau total programul de lucru  
să fie stabilit de la ora 8-16 zilnic de L-V. S+D respect  
pt. că nu turează în exces starea vulnerabilă psihică și sufletea  
și a locatarilor. Activitatea nu se desfășoară în limite  
și cuptere generală bună. DISTANȚA ÎNTRU PROPRIETATEI SĂ FIE  
monitorea cu strictețe, fete a admite, de la poartă până  
 Cu mulțumiri, derogări ulterioare, fete de limită legal admisă

Data: 11. Febr. 2020

Semnătura: [Signature]

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

SĂFĂTURILE NECESARE CONSTRUCȚIEI PRORASE VA AFECTA STRUCTURA IMOBILULUI  
CASA FAMILIALĂ. POZIȚIONAREA BLOCULUI ÎNTR-UN CĂMIN FAMILIAL  
VIOLEAZĂ ÎNTR-UN CĂMIN FAMILIAL  
VIOLEAZĂ ÎNTR-UN CĂMIN FAMILIAL  
(ECONOM, PRAF ETC).  
ȚINERILE DE CONSTRUCȚII ÎSI URMARESC ÎNTR-UN CĂMIN FAMILIAL  
PRIMĂRIA TREBUIE SĂ AIBĂ ÎN VEDERE ȘI ÎNTR-UN CĂMIN FAMILIAL  
ȚINERILE DE CONSTRUCȚII ÎNTR-UN CĂMIN FAMILIAL

~~ASTFEL ÎNCĂT SA NU FIE AFECTATE CASELE UNIFAMILIALE.  
MODERNIZAREA ZONEI ÎNSEAMNA 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 :

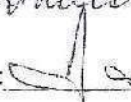
Având în vedere că avem LIMITA DE PROPRIETATE  
comună cu terenul din cauză, mă declar ne-  
mulțumit referitor la construcția unui bloc.

Din schimb, consider că nu reflectă realitatea  
cu terenul fizic. Vor fi probleme cu furnia de gaz, apă,

Cu mulțumiri,

Data: 13.02.2020

Semnătura:



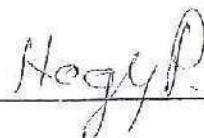
Prin adresa cu nr. 85852/13.02.2020, dl. Nagy Peter cu domiciliul în  
comunică următoarele obiecțiuni :

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.  
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 forajați 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 înșorirea, 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 înșorire 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 Stefan.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Cîmpeanu Florin Dumitru cu domiciliul în \_\_\_\_\_ 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 forțați pentru a nu afecta construcția existentă 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 reglementărilor 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

1k

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