

**P.U.Z. de restructurare urbană – str. Dunării – latura estică**  
Nr. 322816/08.07.2020  
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane - Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : SÎNCRĂIANU MARIUS-IOAN, SUCIU PETRU, SUCIU VIORICA
- **Proiectant** : S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 669399/30.12.2019

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 întregă procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. de restructurare urbană – str. Dunării – latura estică

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

- **Certificat de urbanism nr. 707/27.02.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 1248/24.12.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 186/02.07.2020**

**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. 669399/30.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.07.2019

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 18.05.2020

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 populației a fost publicat în ziarul Ziua de Cluj din 16.03.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.05.2020 - ora. 11.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.05.2020 - ora. 11.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Sasalovics Vilhelm -
- Sasalovics Ioana -
- Chiorean Ioan și Chiorean Ana Elena -
- Soporan Alieta Maria -
- Pop Valentin -
- Hanuseac Flavia-Luminița
- Moldovan Alunița -
- Crișan Ioan -
- Vreș Ana -
- Stan Ioana -
- Mândrușcă Liviu -
- PENSIUNEA VERDE – str. Dunării nr. 172A
- Crișan Stanca -
- Asociația de Proprietari – Calea Someșeni nr. 8, corp C1
- Asociația de Proprietari – Calea Someșeni nr. 8, corp C2
- Compania Națională de Căi Ferate „CFR” S.A. - București, Sucursala Regională „CFR” Cluj – Piața Avram Iancu nr. 17
- Administrația Bazinală de Apă Someș – Tisa – str. Vânătorului nr. 17

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces ;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în 18.05.2020 - ora. 11.

La dezbaterile din 18.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Alida Vișan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 250007/26.05.2020, Asociația de Proprietari Calea Someșeni nr. 8, comunică următoarele obiecțiuni :

Majoritatea celor 236 locatari ai Asociației de Proprietari Calea Someșeni nr 8 nu sunt de acord cu regimul de înălțime propus, având în vedere ca vecinătățile au aprobate maxim 4 etaje, construcția este prea mare pentru suprafața existentă iar numărul locurilor de parcare pare a fi unul fantezist, având în vedere ca la adresa noastră nu a fost respectat numărul de parcare propuse prin proiect, fapt constatat de către Primărie printr-o simplă amendă acordată constructorului, însă problema a rămas nerezolvată și creează grave disconforturi proprietăților. Orice abatere de la proiectul prezentat ar putea bloca circulația și așa foarte îngreunată de pe strazile adiacente, mai ales că drumul fiind deschis circulației publice este foarte tranzitat. De asemenea, am dori să ne fie prezentat avizul autorității aeronautice civile, având în vedere că la aterizare avioanele zboară la o înălțime foarte mică deasupra blocurilor, iar ale noastre au doar 4 etaje, aceasta reprezentând o problemă gravă de siguranță în cazul celei mai mici defecțiuni ale unei aeronave.

Prin adresa cu nr. 252595/27.05.2020, vecinii : Chiorean Ioan, Chiorean Ana-Elcna, Crișan Ioan, Mândrușcă Liviu, Mândrușcă Maria, Vaida Lenuța, Moldovan Alunița, Vereș Ana, Hosu Valeriu cu domiciliul în : comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : NU SUNTEM DE ACORD.

- Deoarece zona construibilă propusă este învecinată preponderent de zone construibile de tip locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban(Liu), observația este dacă s-a avut în vedere asigurarea unității, coerenței și confortul urban atât a zonei studiate cât și a teritoriului învecinat.
- Dacă la baza studiului de trafic s-a avut în vedere, că în zona propusă de construit sunt căi de comunicații spre zonele limitrofe cu un singur sens de circulație/drum privat. Obiecțiunea este că traficul să se desfășoare preponderant pe dinspre și din strada Calea Someșeni cu amenajarea unei intersecții de tip giratoriu.
- Dacă s-a avut în vedere la realizarea studiului de trafic, probabilitatea că din numărul total de autovehicule ( 135 conf ST) un procent de 50% ( cca 67 autovehicule) să aibă ca și traseu strada Dunării ( strada cu sens unic până la intersecția cu strada Mesterul Manole) /același interval orar (în special la orele diminetii), probabilitate care ar conduce la un blocaj major al proprietarilor din zona respectivă.
- Dacă s-a obținut acordul tuturor proprietarilor pentru drumurile/strazile private existente în zona studiată.
- Există posibilitatea ca numărul autovehiculelor să fie mai mare decât cel prevăzut, situație în care, surplusul de autovehicule să găsească pe marginea aleeilor sau în dreptul proprietăților. Aceasta situație ar conduce la un disconfort în plus proprietarilor învecinați.

• NU! Suntem de acord cu POT. de 43% -

Data: 24.05.2020 Semnătura: \_\_\_\_\_

Notă:

*Cleuș*



Prin adresa cu nr 258682/29.05.2020 d-na. Hanuseac Flavia Luminița cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

TRAFICUL ÎN ZONA DEVINE FOARTE GREU,  
SPRE AUNĂRII STRĂZILOR SUNT CU SENS UNIC,  
ȘI LOCURILE DE PARCARE SE PREGIND DEJA  
ÎN TOATĂ ZONA, CREÂND PROBLEME DE TRAFIC  
ȘI VIZIBILITATE ÎN TRAFIC

Cu mulțumiri,

Data: 29.05.2020

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 Asociației de Proprietari Calea Someșeni nr. 8, cu nr. 250007/26.05.2020, proiectantul lucrării – S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L., precizează următoarele :

1. Înălțimea maximă a imobilului propus conf. PUZ este sub cel 28 m acceptati în UTR Rim, conf. RLU PUG Mun. Cluj-Napoca.

Regimul de înălțime pentru aceasta zonă de restructurare urbană a fost stabilit de către Primăria Municipiului, prin PUG. Eventualele obiecții față de regimul de înălțime maxim stabilit în zonă trebuiau ridicate înainte de autorizarea acestui PUG, în perioada lungă când a fost în dezbateră publică și îndreptate către Primăria Mun. Cluj-Napoca.

Regimul de înălțime dorește să țină cont de viitoarea dezvoltare a orașului și se poate aștepta ca această investiție să propulseze dezvoltarea acestei părți a municipiului.

Considerăm că atâta timp cât ne încadram sau chiar suntem sub cerințele RLU Rim în unele cazuri, și având în vedere buna-credință a investitorului de a dezvolta această zonă, trebuie să sprijinim această investiție.

2. Procentul de ocupare al terenului este sub procentul maxim admis în UTR Rim, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Totodată, prin avizul de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019 s-au stabilit indicii pentru parcele de colț: POT max= 60%, CUT max= 2.8. Pentru nivelele de locuințe AC max = 50% din suprafața parcelei.

3. Realizarile altor investitori sau alte proiecte urbanistice nu fac obiectul prezentului studiu. Nu este obligativitatea beneficiarului sa asigure locuri de parcare pentru imobilele din vecinatatea imobilului propus.

Cele doua subsoluri, chiar daca reprezinta o investitie mare pentru dezvoltator, vor permite aerisirea parcelei prin asigurarea unui procent mai mare de 75% de **locuri de parcare** in spati specializate (subsoluri).

In incinta se vor amenaja mai multe locuri de parcare decat cele prevazute conf. Anexei 2 (Necesarul de parcaje) la RLU PUG Mun. Cluj-Napoca, care vor putea fi ulterior cumparate de la beneficiar.

Planul mobilare (care prezinta parcarile supraterane propuse) si planurile celor doua subsoluri (care prezinta parcarile subterane amenajate), depuse in cadrul prezentei documentatii, dovedesc ca necesarul de parcare poate fi asigurat.

4. **Drumul existent**, chiar daca este deschis circulatiei publice (Dunarii est)/prelungire Dunarii) se afla in proprietatea beneficiarului, conf extrasului CF nr. 312022, fiind **proprietate privata**.

Prin PUZ si contractul de restructurare se propune donarea catre municipalitate a suprafetei de 449 mp, in vederea realizarii circulatiilor auto.

In momentul de fata circulatia se realizeaza pe suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarului, conf. extraselor CF nr.312022 (atasate la dosar).

Totodata se va amenaja, prin grija beneficiarului si un trotuar de 2m pe str. Dunarii est, momentan nefiind nici un spatiu destinat circulatiei pietonilor.

5. PUZ-ul detine toate avizele necesare cerute de lege, conf. Certificatului de urbanism nr. 707 din 27.02.2019 eliberat de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca in scopul elaborarii PUZ.

Totodata, conf. PUG Mun. Cluj-Napoca zona studiata este situata **inafara zonei de servitute aeronautica**.

In al doilea rand, PUG al Mun. Cluj-Napoca are la baza avizul autoritatii aeronautice si prevede o inaltime max de 28m in zona studiata, propunerea noastra fiind sub aceasta inaltime maxima.

Restructurarea unor foste zone industriale dezafectate prin construirea acestui imobil de locuinte colective si spatii comerciale/ de interes public la parter, de calitate, care cuprinde un loc de joaca pentru copii (care va fi donat municipalitatii, deci va fi cu acces public si nelimit, fiind folosit de toti locuitorii zonei), spatii comerciale, cabinet medical (functiuni care nu exista deloc in zonele inconjuratoare), nu poate decat sa creasca dezirabilitatea zonei si in consecinta, valoarea proprietatilor inconjuratoare va creste dupa realizarea imobilului propus.

Ca răspuns la sesizarea vecinilor : Chiorean Ioan, Chiorean Ana-Elena, Crișan Ioan, Mândrușcă Liviu, Mândrușcă Maria, Vaida Lenuța, Moldovan Alunița, Vereș Ana, Ilosu Valeriu cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 252595/27.05.2020, proiectantul lucrării – S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L., precizeaza următoarele :

**1. Caracterul** acestei zone de restructurare urbana a fost stabilit de catre Primaria Municipiului, prin PUG. Eventualele obiectii fata de regimul de inaltime maxim stabilit in zona trebuiau ridicate inainte de autorizarea acestui PUG, in perioada lunga cand a fost in dezbatere publica si indreptate catre Primaria Mun. Cluj-Napoca.

Regimul de inaltime doreste sa tina cont de viitoarea dezvoltare a orasului si se poate astepta ca aceasta investitie sa propulseze dezvoltarea acestei parti a municipiului.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem sub cerintele RLU Rim, in unele cazuri si avand in vedere buna-credinta a investitorului de a dezvolta aceasta zona, trebuie sa sprijinim aceasta investitie.

Conditiiile existente UTR-ul dumneavoastra (Liu) nu au legatura cu UTR-urile inconjuratoare.

Parcela studiata are o pozitie urbana privilegiata, iar o oarecare masivitate a acesteia poate fi considerata ca fiind o bariera fonica a zonei CFR si a viitoarei str. Calea Someseni propusa conf. PUG cu un profil de 26 m, catre zona de locuinte individuale.

**2. Studiul de trafic** a fost intocmit conf. legislatiei in vigoare si conform situatiei din teren.

Concluziile studiului de trafic mentioneaza ca valorile estimate generate de aceasta investitie sunt reduse si nu vor genera o circulatie locala intense, fata de cea actuala, care sa afecteze conditiile de desfasurare a circulatiei.

**Drumul existent**, chiar daca este deschis circulatie publice (Dunarii est)/prelungire Dunarii) se afla in proprietatea beneficiarului, conf extrasului CF nr. 312022, fiind **proprietate privata**.

Prin PUZ si contractul de restructurare se propune donarea catre municipalitate a suprafetei de 449 mp, in vederea realizarii circulatiilor auto.

In momentul de fata circulatia se realizeaza pe suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarului, conf. extraselor CF nr.312022 (atasate la dosar).

Totodata se va amenaja, prin grija beneficiarului si un trotuar de 2m pe str. Dunarii est, momentan nefiind nici un spatiu destinat circulatiei pietonilor.

Nu s-a solicitat acordul proprietarilor pentru strazile private existente in zona intrucat accesul pe parcela studiata se face de pe proprietate publica respectiv proprietatea privata a beneficiarului.

**3. Procentul de ocupare al terenului** este sub procentul maxim admis in UTR Rim, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca. Totodata, prin avizul de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019 s-au stabilit indicii pentru parcele de colt: POT max=

60%, CUT max= 2.8. Pentru nivelele de locuinte AC max = 50% din suprafata parcelei.

4. Suprafata de **spatiu verde** pe sol natural este de peste 25% iar suprafata spatiilor amenajate pe sol (zone pietonale si circulatii auto) este de 38 %.

Suprafata construita a cladirii este de doar 35.56 %, peste 60 % din suprafata terenului fiind libera.

5. Fata de **paraul Becas** este respectata zona de protectie conf. Legii apelor. Totodata, prin contractul de restructurare se propune donarea catre municipalitate a unei suprafete de 481 mp aflata in zona de protectie a cursului de apa, in vederea realizarii unei zone cu acces public si nelimitat pentru toti locuitorii din zona.

6. Pe langa mentiunile de la pct 1) **Inaltimea maxima** a imobilului propus conf. PUZ este sub cei 28 m acceptati in UTR Rim, conf. RLU PUG Mun Cluj-Napoca

Parcela studiata are o pozitie urbana privilegiata, iar o oarecare masivitate a acesteia poate fi considerate ca fiind o bariera fonica a zonei CFR si a viitoarei str. Calea Somesenii propusa conf. PUG cu un profil de 26 m, catre zona de locuinte individuale.

Restructurarea unor foste zone industriale dezafectate prin construirea acestui imobil de locuinte colective si spatii comerciale/ de interes public la parter, de calitate, care cuprinde un loc de joaca pentru copii (care va fi donat municipalitatii, deci va fi cu acces public si nelimit, fiind folosit de toti locuitorii zonei), spatii comerciale, cabinet medical (functiuni care nu exista deloc in zonele inconjuratoare), nu poate decat sa creasca dezirabilitatea zonei si in consecinta valoarea proprietatilor inconjuratoare va creste dupa realizarea imobilului propus.

Ca raspuns la sesizarea d-nei. Ilanuseac Flavia Luminița cu domiciliul  
cu nr. 258682/29.05.2020, proiectantul lucrării – S.C.  
ENDORFINA CONCEPT S.R.L., precizează următoarele :

**Studiul de trafic** a fost intocmit conf. legislatiei in vigoare si conform situatiei din teren.

Concluziile studiului de trafic mentioneaza ca valorile estimate generate de aceasta investitie sunt reduse si nu vor genera o circulatie locala intense, fata de cea actuala, care sa afecteze conditiile de desfasurare a circulatiei.

**Drumul existent**, chiar daca este deschis circulatie publice (Dunarii est)/prelungire Dunarii) se afla in proprietatea beneficiarului, conf extrasului CF nr. 312022, fiind **proprietate privata**.



Prin PUZ si contractul de restructurare se propune donarea catre municipalitate a suprafetei de 449 mp, in vederea realizarii circulatiilor auto.

In momentul de fata circulatia se realizeaza pe suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarului, conf. extraselor CF nr.31.2022 (atasate la dosar).

Totodata se va amenaja, prin grija beneficiarului si un trotuar de 2m pe str. Dunarii est, momentan nefiind nici un spatiu destinat circulatiei pietonilor.

Nu este obligativitatea beneficiarului sa asigure locuri de parcare pentru imobilele din vecinatatea imobilului propus.

Cele doua subsoluri, chiar daca reprezinta o investiture mare pentru dezvoltator, vor permite aerisirea parcelei prin asigurarea unui procent mai mare de 75% de **locuri de parcare** in spatii specializate (subsoluri).

In incinta se vor amenaja mai multe locuri de parcare decat cele prevazute conf. Anexei 2 (Necesarul de parcaje) la RLU PUG Mun. Cluj-Napoca, care vor putea fi ulterior cumparate de la beneficiar.

Planul mobilare (care prezinta parcarile supraterane propuse) si planurile celor doua subsoluri (care prezinta parcarile subterane amenajate), depuse in cadrul prezentei documentatii, dovedesc ca necesarul de parcare poate fi asigurat.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 255037/433/28.05.2020 și 271017/433/09.06.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 296791/23.06.2020, 296793/23.06.2020 și 296796/23.06.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 302188/433/25.06.2020, 302233/433/25.06.2020, 302239/433/25.06.2020, 302243/433/25.06.2020, 302247/433/25.06.2020, 302251/433/25.06.2020, 302254/433/25.06.2020, 302283/433/25.06.2020 și 302288/433/25.06.2020.

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

