

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiune de birouri, S+P+5E+R, str. C. Brâncuși nr. 78-78A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune de birouri, S+P+5E+R, str. C. Brâncuși nr. 78-78A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 426411/1/4.09.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 426439/433/4.09.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune de birouri, S+P+5E+R, str. C. Brâncuși nr. 78-78A; beneficiari: Oprean Voicu și Oprean Delia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 168 din 16.06.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune de birouri, S+P+5E+R, str. C. Brâncuși nr. 78-78A, beneficiari: Oprean Voicu și Oprean Delia, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 337889, în suprafață de 991 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune de birouri, cu regim de înălțime S+P+5E+R precum și amenajarea incintei: spații verzi, spații dalate, o platformă supraterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții, trei stații de încărcare mașini electrice.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 31 m de la aliniament;

- *retragerea față de limita laterală nord-estică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 18 m de la aliniament;

- *retragerea față de limita posterioară:* min. 16,8 m;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Constantin Brâncuși va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Constantin Brâncuși și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcției propuse.

Anterior recepției construcției va fi reconfigurată pe cheltuiala beneficiarului porțiunea de stradă adiacentă parcelei studiate, în conformitate cu prevederile Avizului nr. 293911/446/2019 al Serviciului Siguranța circulației, în baza unui proiect de specialitate.

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

La faza D.T.A.C., documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **Oprean Voicu** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Trifoiului nr. 22, înregistrată sub nr. **44541/433/2020**, în conformitate cu prevederile Legii nr. **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... **168** ... din **16.06.2020**

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune de birouri S+P+5E+R, str. C. Brâncuși nr. 78-78A** generat de imobilul cu nr. cad. 337889

Inițiator: Oprean Voicu

Proiectant: S.C. Trans Form S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad-Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: parcelă în suprafață de 991mp, situată pe frontul sud-vestic al străzii Constantin Brâncuși, delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-estică, nord-vestică și sud-vestică.

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

U.T.R. 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 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 o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

-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 adiacentă 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- R.L.U propuse

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 337889, în suprafață de 991 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune de birouri cu regim de înălțime S+P+5E+R precum și amenajarea incintei: spații verzi, spații dalate, o platformă supraterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții, trei stații de încărcare mașini electrice;

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 31 m de la aliniament;

- *retragerea față de limita laterală nord-estică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 18 m de la aliniament;

- *retragerea față de limita posterioară:* min. 16,8 m;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Constantin Brâncuși va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Constantin Brâncuși și transfera cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcției propuse.

Anterior recepției construcției se va reconfigura pe cheltuiala beneficiarului porțiunea de stradă adiacentă parcelei studiate, în conformitate cu prevederile avizului Siguranța circulației nr. 293911/446 din 6.06.2019, în baza unui proiect de specialitate.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

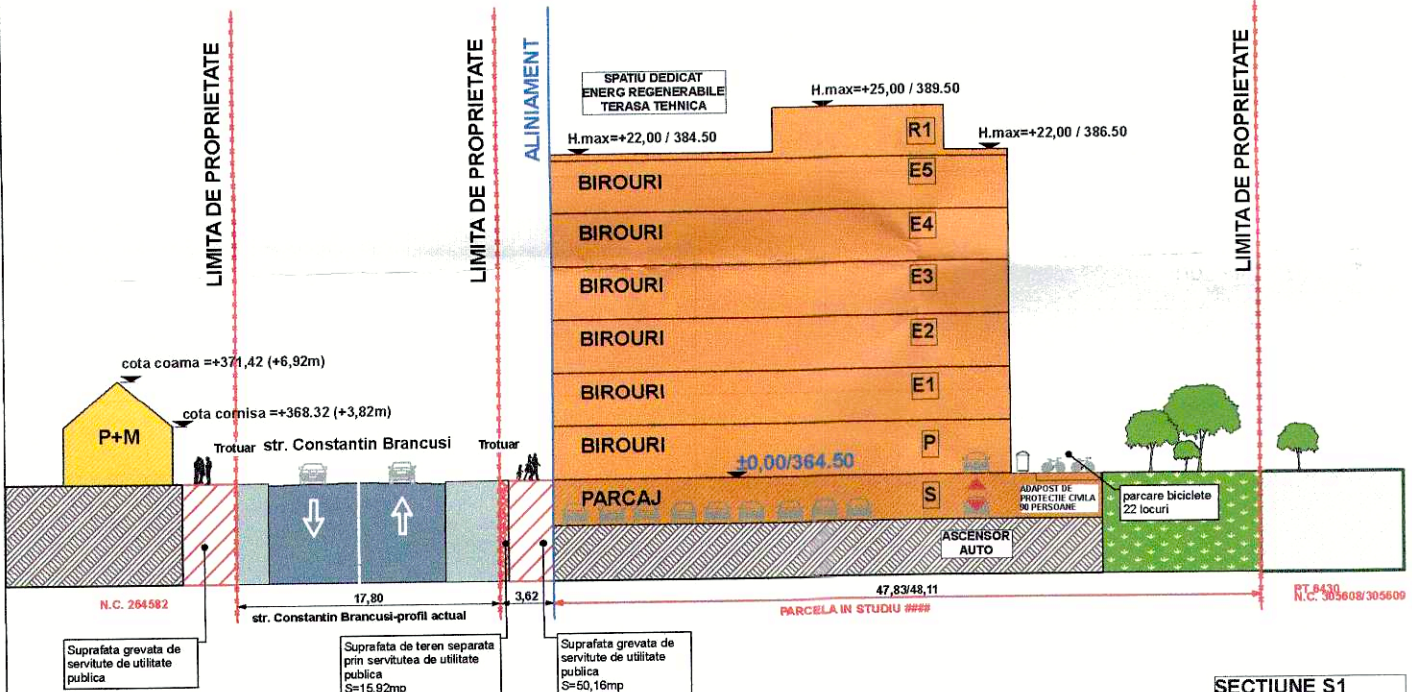
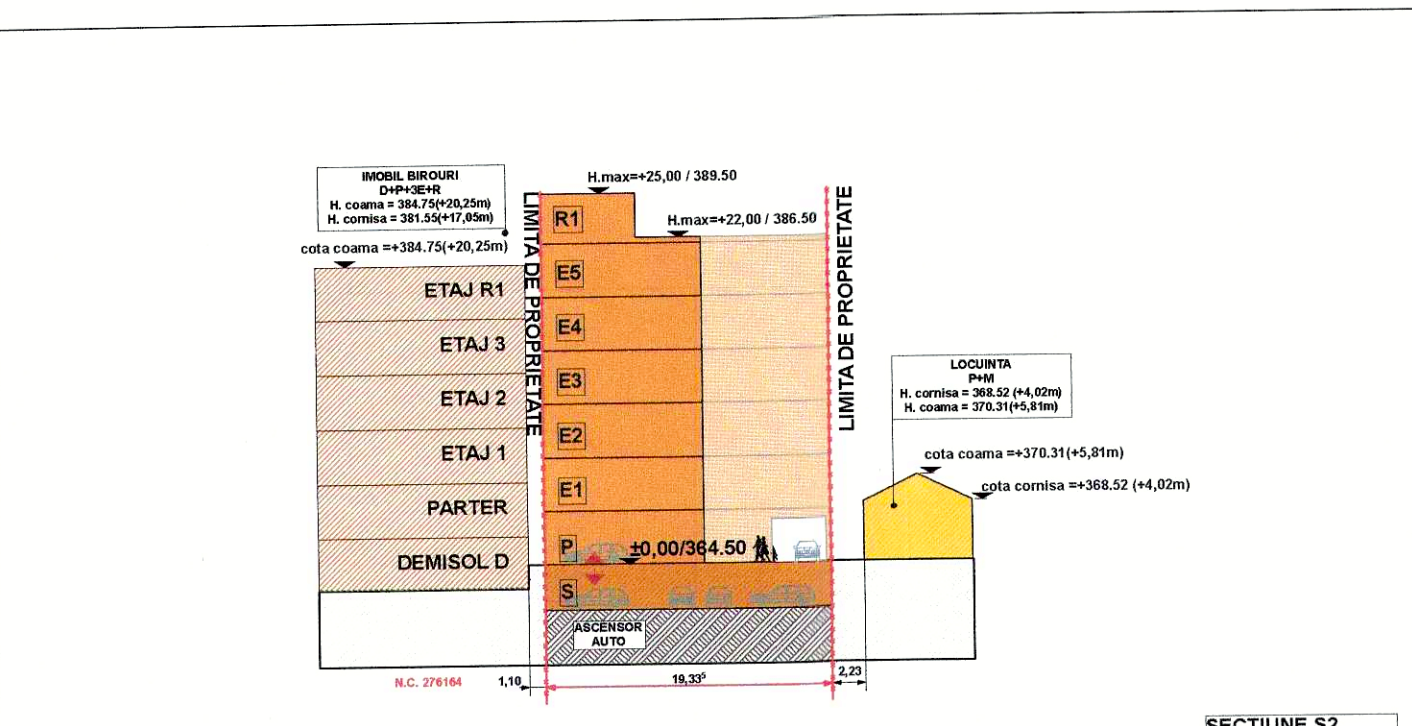
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 733 din 28.02.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

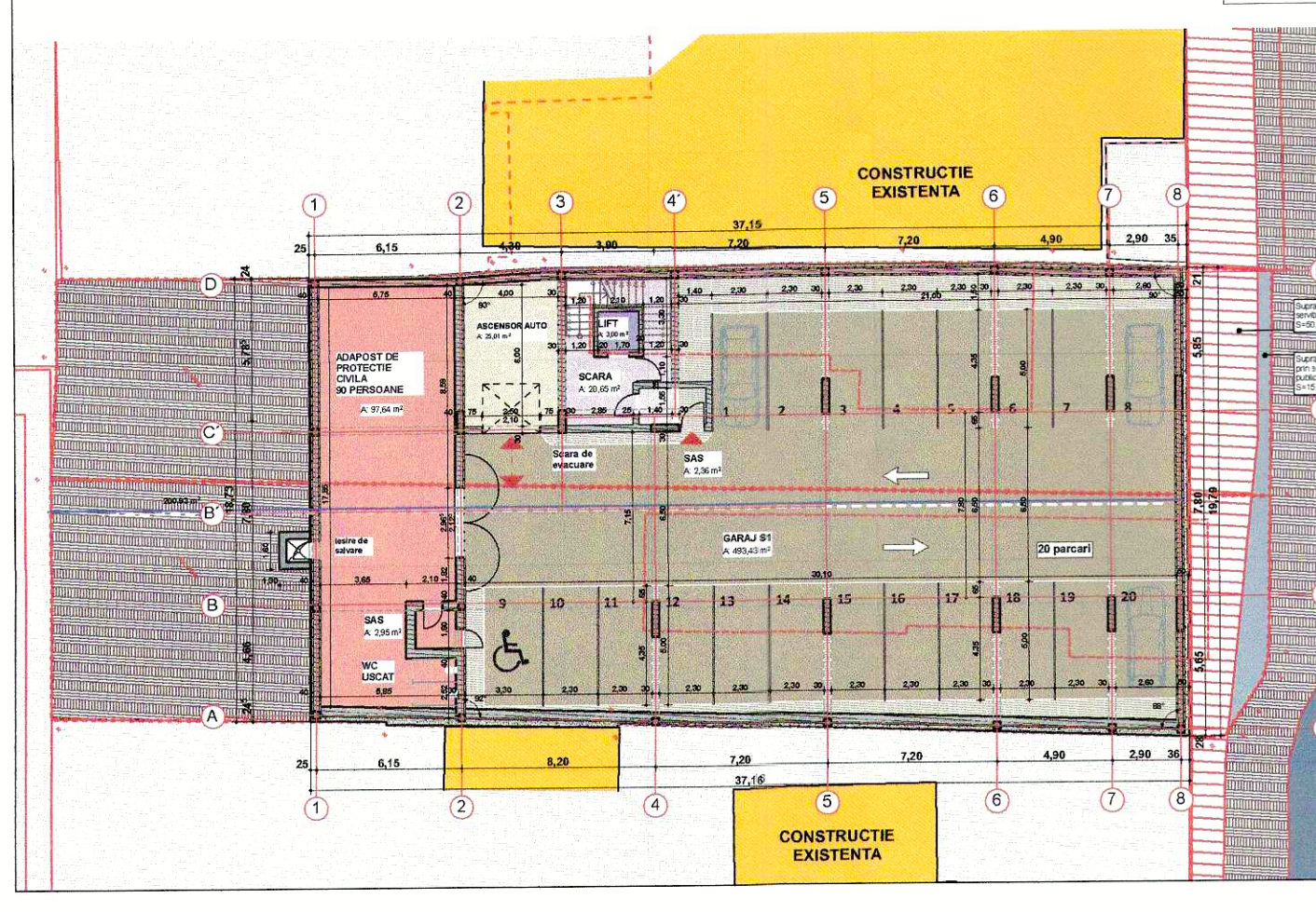
Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

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



LS 818_LISTA SPATIIL

Nivel	Nr. Spatiu	Denumire Spatiu	Finisaj	Suprafata
PLAN SUBSOL 1				
	S01	SCARA	Gresie	20,65
	S02	LIFT	Ciment sclvisit	3,00
	S03	SAS	Gresie	2,36
	S04	ASCENSOR AUTO	Ciment sclvisit	25,01
	S05	GARAJ S1	Beton elicoptrizat	493,43
	S06	SAS	Ciment sclvisit	2,95
	S07	ADAPOST DE PROTECTIE CIVILA 90 PERSOANE	Beton elicoptrizat	97,64
				645,04 m²

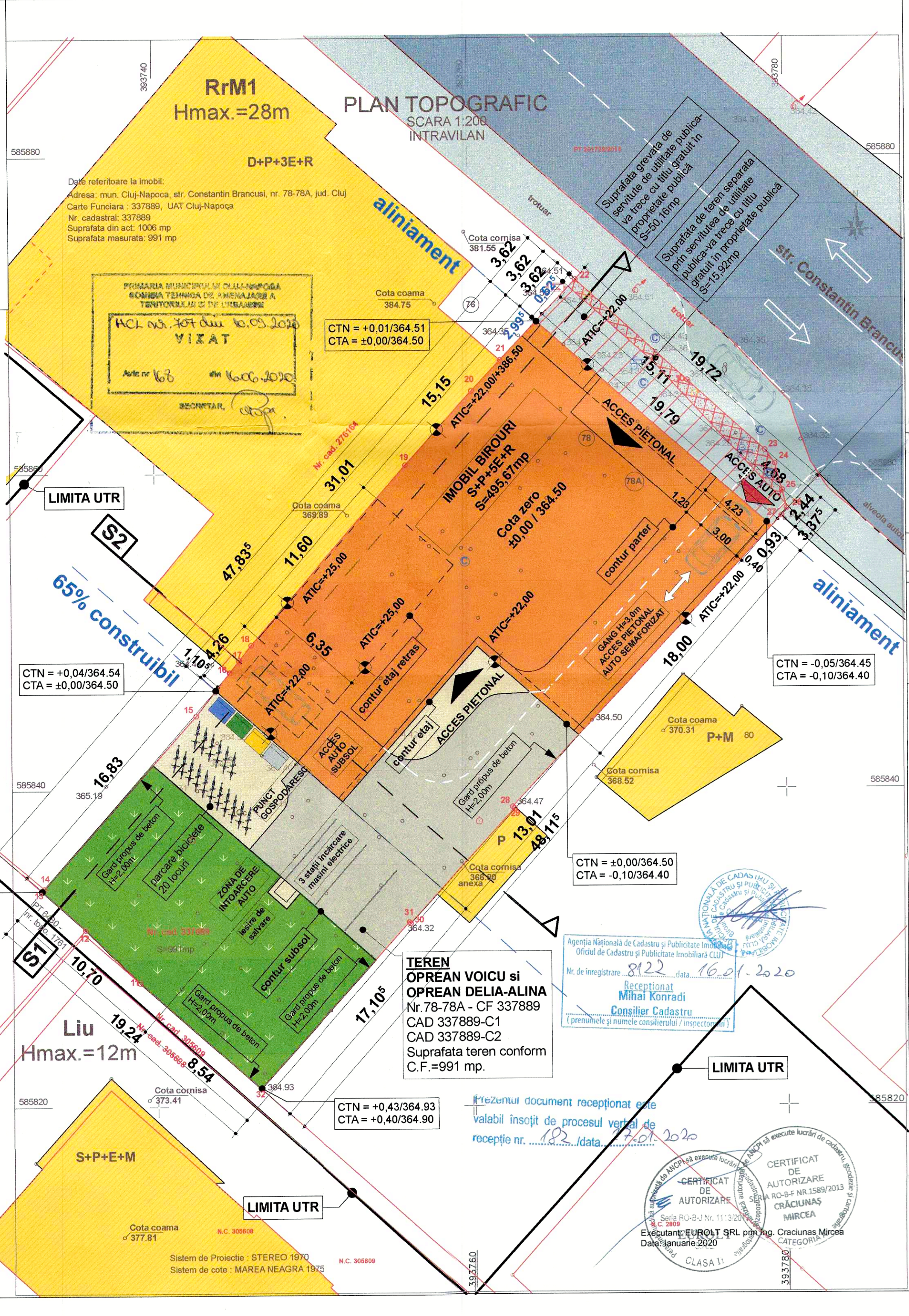


INVENTAR DE COORDONATE AL PUNTELOR

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
11	585827.866	393738.869	4.801
12	585831.231	393735.444	3.671
13	585833.661	393732.692	0.217
14	585833.823	393732.836	14.595
15	585844.725	393742.540	3.468
16	585847.449	393744.883	0.969
17	585848.211	393745.282	1.239
18	585849.184	393746.049	15.040
19	585860.518	393755.935	6.315
20	585865.209	393760.163	2.646
21	585867.131	393761.962	6.987
22	585872.205	393766.785	9.532
23	585865.827	393773.869	6.629
24	585861.353	393778.700	1.070
25	585860.488	393779.300	1.730
26	585858.815	393779.829	1.196
27	585857.658	393780.132	0.575
28	585857.189	393779.800	25.107
29	585838.893	393762.607	0.151
28	585838.792	393762.719	9.786
30	585831.575	393756.110	0.119
31	585831.655	393756.022	14.173
32	585821.154	393746.504	10.166

S(2)=990,96mp P=140,179m



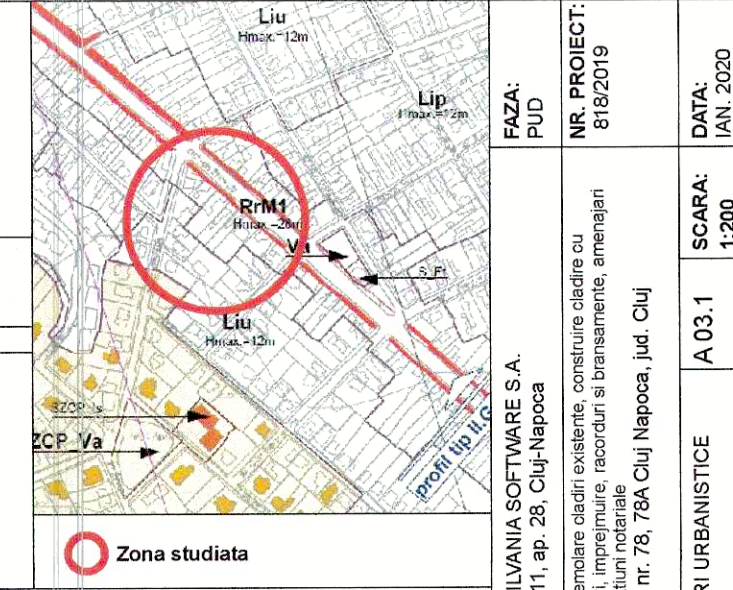
LEGENDA

- Constructie propusa
- Constructii existente
- Limita de proprietate
- Retrageri
- Acces pietonal / Acces auto
- Teren gravat de servitute publica-se va dezmembra cu destinatia "drum"
- Circulatii auto publice (carosabil)
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii auto (carosabil) in incinta imobilului studiat
- Circulatii pietonale in incinta imobilului studiat
- Spatii verzi amenajate pe sol natural
- Loc de parcare
- Punct gospodaresc pe 4 fractii

INDICI URBANISTICI

	Propusa
Aria construita parter	495,50
Aria desfasurata pentru calcul CUT	2621,56
POT propus	50%
CUT propus	2,56
Calcul parcare Au birouri	1347
Necesar parcare birouri 1/80 Au	17
Necesar parcare total	17
Parcari propuse in subsol	20
Platforme incarcare masini electrice la nivelul solului	3
Necesar parcare biciclete	17
Suprafata incaperi biciclete	25,5
Numar persoane adpost	90
Regim de inaltime propus	S+P+5E+1R

Elaborare PUD; Demolare cladiri existente, construire cladiri cu functiune de birouri, impreziuire, racorduri si bransamente, amenajari exterioare si operatiuni notariale



Suprafata teren conform C.F.=991 mp. Nr.78-78A - CF 337889 C.U. nr. 733 din 28.02.2019

Conform C.U. nr. 733 din 28.02.2019 REGIM JURIDIC: IMOBIL SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE. IMOBIL IN PROPRIETATE PRIVATA REGIM ECONOMIC: TEREN (CURTI CONSTRUCTII) SI CASE DE LOCUIT REGIM TEHNIC: RrM1

A.C. existenta = 212 mp. A.C. propusa = 495,50 mp.
A.D. existenta = 257 mp. A.D. propusa = 2621,56 mp.
P.O.T. existenta = 21,39% P.O.T. propus = 50,00%
C.U.T. existenta = 0,26 C.U.T. propus = 2,56 - raportat la suprafata in urma cedarii terenului gravat de servitute de utilitate publica

Regim de inaltime existenta = P, P+M Regim de inaltime propus - S+P+5E+1R
H. max. la cornisa = 22,00 m H. max. la coama = 25,00 m

BILANT TERITORIAL - Utilizari

nr. crt.	Utilizari	EXISTENT MP	%	PROPUSE MP	%
1	Constructii	245,63	24,8%	495,50	50,00%
2	Curti	745,37	75,2%	0,00	0,00%
3	Suprafata pavata - circulatii auto si pietonale	0,00	0,0%	228,32	23,04%
4	Spatii verzi amenajate pe sol natural	0,00	0,0%	201,10	20,29%
5	Spatii verzi amenajate peste subsol	0,00	0,0%	0,00	0,00%
6	Teren gravat de servitute de utilitate publica-va trece cu titlu gratuit in proprietate publica	0,00	0,0%	50,16	5,06%
7	Suprafata de teren separata prin servitutea de utilitate publica-va trece cu titlu gratuit in proprietate publica	0,00	0,0%	15,92	1,61%
	Total	991,00	100,00%	991,00	100,00%

DISTRIBUTIA SPAZIILOR - CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE

Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand:

a)- Anexa nr. 2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014
b)- Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525 din 27 Iunie 1996

Funciune birouri	Necesar	Propus
	Locuri de parcare necesare	Locuri de parcare propuse
Funciune birouri	17	20
Total locuri parcare	17	20
Funciune birouri	17	20
Total locuri biciclete	17	20

AGENCIJA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară CLUJ

Receptionat
Mihai Konradi
Consilier Cadastru
(prenumele și numele consilierului / inspecteurului)

Nr. de inregistrare: 8122 data 16.01.2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
ROMANIA Nr. 11/32020
Executant: EUROIT SRL pth Ing. Craiunas Mircea
Data eliberării: 2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
ROMANIA Nr. 11/32020
CRAIUNAS MIRCEA

FAZA: PUD
NR. PROIECT: 8182019
DATA: IAN. 2020
SCARA: 1:200
A.03.1

REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: AFOBIS TRANSILVANIA SOFTWARE S.A.
SIR: Donath, nr. 11, ap. 28, Cluj-Napoca

DENUMIRE: Elaborare P.U.D. Demolare cladiri existente, construire cladiri cu functiune de birouri, impreziuire, racorduri si bransamente, amenajari str. C. Brancusi, nr. 78, 79A Cluj Napoca, Jud. Cluj

PROIECTANT: TRAMS FORMY S.R.L.
Societate cu raspundere limitata
Cuius actus non transferuntur

ORDINUL ABNOSTICATOR DIN ROMANIA
4458
Vlad-Andrei NEGRU

COORDONATOR: Arh. Vlad Negru
PROIECTANT: arh. Ion Andreica
arh. Bogdan Manole

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune de birouri S+P+5E+R
str. Constantin Brâncuși nr. 78-78A
Nr. 345758/20.07.2020
(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** : OPREAN VOICU și OPREAN DELIA-ALINA
- **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. 44541/23.01.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil cu funcțiune de birouri S+P+5E+R – str. Constantin Brâncuși nr. 78-78A**

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

- **Certificat de urbanism nr. 733/28.02.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 168/16.06.2020**

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. 44541/23.01.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2020

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 dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 11.05.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 07.01.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.05.2020 - ora. 12.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.05.2020 - ora. 12.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelor 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 :

- Burnar Paul-Ovidiu – str. Constantin Brancuși nr. 74-76
- Hulea Marian – str. Constantin Brancuși nr. 74-76
- Mihălțan Mircea-Traian – str. Constantin Brancuși nr. 80
- Szell Alexandru și Szell Ildiko – str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 8-10
- Danciu Aurelian – str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 12
- S.C. AGROSEL S.R.L. – str. Laminoriștilor nr. 268, Câmpia Turzii, jud. Cluj

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.05.2020 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 nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresele cu nr. 221760/06.05.2020 și 223475/07.05.2020, dl. Danciu Aurelian cu domiciliul în str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 12, comunică următoarele obiecțiuni :

Imobilele de la numerele 78, 78A de pe str. Brancuși se învecinează cu proprietatea mea în zona casei și grădini pe direcția Estică. Dacă se va edifica noua construcție vecină cu săsenivele supraetereane cu $h=25m$, pe lângă construcțiile vecine existente, cu înălțimi de peste 20m și la distanțe de sub 10-20m față de limita proprietății mele, vom fi

Cu mulțumiri,

Data: 05.05.2020

Semnătura: 

practic condamnați la întuneric și umbră veșnică.

Grazonul, florile și pomi fructiferi din grădina mea vor fi sortiți pieirii din lipsa soarelui, în detrimentul baraienilor și altor dăunători iubitoare de umbră și umiditate.

În acest context, voi întreprinde toate măsurile legale pentru evitarea acestei situații.

Cluj-N. 05.05.2020

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

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

Ca răspuns la sesizările d-lui. Danciu Aurelian cu domiciliul în str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 12, cu nr. 221760/06.05.2020 și 223475/07.05.2020, 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, în UTR RrM1 " Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 4 Cap. 10 din Regulamentul aferent UTR:

" (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."

Regimul de înălțime propus se încadrează în prevederile regulamentului de urbanism pentru UTR RrM1, în care este amplasat Imobilul propus.

Clădirea propusă este retrasă la 16,83 m față de limita posterioară de proprietate, parțial comună cu parcela domnului Danciu, față de minimul prevăzut în RLU aferent UTR RrM1 de 11 m – respectiv jumătate din înălțime. De asemenea, până la ferestrele camerelor de locuit s-a păstrat o distanță de peste 22 metri, acesta fiind înălțimea la cornișă a Imobilului nou propus, astfel fiind respectate prevederile Art.3 din OMS 119/2014 privind însorirea.

Conformația și poziționarea clădirii nou propuse, lateral nord - estic față de fâșia de limită de proprietate comună nu este de natură să afecteze semnificativ însorirea grădinii domnului Danciu, acesta beneficiind de deschidere liberă spre direcțiile sud, est și vest.

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

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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 225407/433/08.05.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 287158/17.06.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. : 294094/433/22.06.2020.

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