

1-18 pag.

5/30.12.2020

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -

Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 630159 /1/23.12.2020. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 630226/433/23.12.2020. al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57, proiect din inițiativa primarului, beneficiari: Coroiu Marcel-Ovidiu, Coroiu Liana, Popa Paul-Cristian, Popa Cristina-Maria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 267 /22.09.2020 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1.- Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57, beneficiari: Coroiu Marcel-Ovidiu, Coroiu Liana, Popa Paul-Cristian, Popa Cristina-Maria, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 260683, în suprafață de 770 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+4E+R precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), punct gospodăresc îngropat pe patru fracții.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *amplasarea construcției față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 16 m de la aliniament;
- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 17,3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Decebal. Accesul auto la subsol se realizează mecanizat, printr-un lift auto dispus pe limita de proprietate nordică;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

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 Tareea

Contrasemnază:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____ noiembrie 2020
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

2

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) -
2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57

Prin cererea nr. 483973/433/2020, Coroiu Marcel-Ovidiu, Coroiu Liana, Popa Paul-Cristian, Popa Cristina-Maria, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 770 mp, este situată pe frontulul vestic al străzii Decebal, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și vestică.

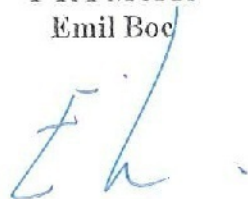
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. *RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis*. În conformitate cu secțiunea Condiționări primare aferent U.T.R. RrM1, fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban, iar pentru studiul acestuia se va elabora un plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 260683, în suprafață de 770 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+4E+R precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), punct gospodăresc îngropat pe patru fracții.

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 de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -

Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 630159/1/23.12.2020. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 483973/433/2020, Coroiu Marcel-Ovidiu, Coroiu Liana, Popa Paul-Cristian, Popa Cristina-Maria, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57. Documentația a fost întocmită de: S.C. PLAN TRADE S.R.L., la comanda beneficiarilor: Coroiu Marcel-Ovidiu, Coroiu Liana, Popa Paul-Cristian, Popa Cristina-Maria, pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 260683.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 770 mp, este situată pe frontulul vestic al străzii Decebal, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și vestică. Din punct de vedere urbanistic parcela 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. În conformitate cu secțiunea Condiționări primare aferent U.T.R. RrM1, fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban, iar pentru studiul acesteia se va elabora un plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 260683, în suprafață de 770 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+4E+R precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), punct gospodăresc îngropat pe patru fracții.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism aferent U.T.R. RrM1, respectiv:

- *amplasarea construcției față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *amplasarea construcției față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 16 m de la aliniament;
- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 17,3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Decebal; Accesul auto la subsol se realizează mecanizat, printr-un lift auto dispus pe limita de proprietate nordică;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 30.07.2020, a emis avizul nr. 267 din 22.09.2020, cu condiția ca suprafața construită desfășurată a nivelului retras să nu depășească 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras). Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condiția impusă prin aviz.

Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul PUD), răspunzându-se observațiilor acestora, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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. 5345 din 29.12.2019, 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)

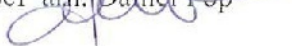
Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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.

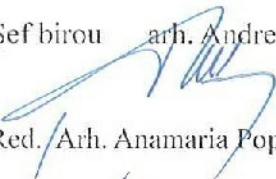
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Ducebal nr. 7, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan




Red./Arh. Anamaria Popa



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



23.12.2020



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Coroiu Marcel Ovidiu cu domiciliul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca înregistrată sub nr. 271318/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 267 din 22.01.2020

pentru P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) -
2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57

generat de imobilele cu nr. cad. 260683

Inițiator: Coroiu Marcel Ovidiu

Proiectant: S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Julia A. Katona

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 770 mp, situată pe frontulul vestic al străzii Decebal, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și vestică.

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

U.T.R. RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

- regim de construire : închis;

-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

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) C.U.T. maxim = 2,6.

-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.

-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 curji 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



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
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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. 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- R.L.U propuse

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 260683, în suprafață de 770 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+4E+R precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), punct gospodăresc îngropat pe patru fracții;

- *amplasarea construcției față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *amplasarea construcției față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 16 m de la aliniament;
- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 17,3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Decebal; Accesul auto la subsol se realizează mecanizat, printr-un lift auto dispus pe limita de proprietate nordică;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitoră:* completă pe parcelă.

Documentația P.U.D a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.07.2020 și a fost avizată favorabil, cu condiția *ca suprafața construită desfășurată a nivelului retras să nu depășească 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).*

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

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. 2513 din 23.08.2018, 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. 4749315 din 01.10.2020

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 01.10.2020

DATEI VOIURI
 Nr. cad. 117/15/1
 Nr. cad. 117/15/2
 Nr. cad. 117/15/3
 Nr. cad. 117/15/4
 Nr. cad. 117/15/5
 Nr. cad. 117/15/6
 Nr. cad. 117/15/7
 Nr. cad. 117/15/8
 Nr. cad. 117/15/9
 Nr. cad. 117/15/10
 Nr. cad. 117/15/11
 Nr. cad. 117/15/12
 Nr. cad. 117/15/13
 Nr. cad. 117/15/14
 Nr. cad. 117/15/15
 Nr. cad. 117/15/16
 Nr. cad. 117/15/17
 Nr. cad. 117/15/18
 Nr. cad. 117/15/19
 Nr. cad. 117/15/20

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti



PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
 S.C. PLAN TRADE S.R.L.
 Calea Bucuresti, nr. 117
 Sector 5, Bucuresti

REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1:250

U 04

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) 2S+P+4E+R
str. Decebal nr. 57
Nr. 483973/05.10.2020
(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** : COROIU MARCEL-OVIDIU, COROIU LIANA, POPA PAUL-CRISTIAN, POPA CRISTINA-MARIA
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 271318/09.06.2020

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 funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale) 2S+P+4E+R – str. Decebal nr. 57

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

- **Certificat de urbanism nr. 2513/23.08.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 267/22.09.2020**

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. 271318/09.06.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabloul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.02.2019

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. atât la sediul Primăriei în data de 30.08.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 30.07.2020

Anunțul cu privire la dezbaterea 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 Făclia din 12.02.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 30.08.2019 - ora 10 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 30.07.2020 - ora. 14:30.

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 dezbaterea care a avut loc atât la sediul Primăriei în data de 30.08.2019 - ora 10, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 30.07.2020 - ora. 14:30.

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 :

- Balla Arpad –
- Lăpușan și Partenerii S.C.A. – str. Acad. David Prodan nr. 24
- S.C. 2 INVEST S.R.L. – str. Nadășului nr. 16, ap. 3
- Nanu Mihail Honorius și Nanu Rodica –
- S.C. HYPOCRATE IMPEX S.R.L. – str. Decebal nr. 55
- Buhai Mărioara –
- S.C. BAR FONTESCHINI – str. Decebal nr. 55
- Făgădar Nicolae și Făgădar Ana –
- COFETĂRIA NICOLA – str. Decebal nr. 59

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 30.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Hanga Ladislau.
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterea din 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Hanga Ladislau.
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 204068/11.04.2019, d-na. Buhai Mărioara cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

1. PLANUL DE SITUAȚIE PREZENTAT LA URBANISM NU CORESPUNDE CU REALITATEA ÎN TEREN ,
2. DELIMITAREA CONSTR. NU ESTE CLARĂ CU COTELE PREZENTATE COTELE NEFIIND RELEVANTE ,
3. SUCIȚ RESPECTAREA INSTANTELOR ÎNTRIE CLADIRI CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGORARE ,
4. AVIND ÎN VEDERE CĂ PROPRIETATEA MEA NU ARE PEATE „CALCAN” SAPE
PROPR. IMOB. N° 57, NU MI ESTE CLARĂ DISTANȚA „GANGULUI -
- ACCES AUTO”

Cu mulțumiri,

Data: 11.04.2019

Semnătura: Buhai

10

Prin adresa cu nr. 204081/11.04.2019, S.C. BUMAL COMEXIM S.R.L. cu sediul în str. Decebal nr. 55, comunică următoarele obiecțiuni :

1. PLANUL DE SITUAȚIE PREZENTAT LA URBANISM NU CORESPUNDE CU REALITATEA INTERVEN
2. ROG RESPECTAREA DISTANȚEI LEGALE FATĂ DE IMOB - ȘEAU ȘC
BUMAL COMEXIM S.R.L. CABINET ÎN JURNAL DE PSIHLOGIE - POP PETRONICA, PT BUNUL
MERS AL ACTIVITĂȚII; DELIMITAREA ^{CONTR. CF.} COTEI OR PREZENTATE (CARE NU
SÎNT RELEVANTE) NU ESTE CLARĂ.

Cu mulțumiri,

Data: 11.04.2019



S.C. BUMAL COMEXIM S.R.L.
Scrie: _____
Semnătura: M. Băbeș

Prin adresa cu nr. 204790/11.04.2019, Nanu Honorius și Nanu Rodica cu domiciliul în str. _____, își exprimă acordul cu privire la viitoarea construcție :

SUNTEM DE ACORD cu conținutul
unui imobil cu funcția unice ȘI ÎNTEȚ
Nr. DECEBAL Nr. 57, inițiată de către
Coroiu Marcel - Ovidiu, Măndrușcă Ștefan - Valeriu
și Popa Paul - Cristian.

Cu mulțumiri,

Data: 9 IV 2019

Semnătura:

[Signature]
Rhann

Prin adresa cu nr. 204795/11.04.2019, dl. Nanu Mihail Honorius - administrator S.C. HIPOCRATE IMPEX S.R.L. cu sediul în str. Decebal nr. 55, ap. 2, își exprimă acordul cu privire la viitoarea construcție :

Sunt de acord

Cu mulțumiri,

Data: 9 IV 2019

Semnătura:



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.

11

Prin adresa cu nr. 376649/06.08.2020, d-na. Buhai Marioara cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- NU SINT DE ACORD CU PLANUL URBANISTIC; PE,
- PERETELE IMOB. MEU, ÎNSPRE VECINI IMOB. NR. 57, EXISTA GEAMURI,
NU ACCEPT OBTURAREA GEAMURILOR EXISTENTE, ROG RESPEC-
TAREA DISTANȚEI LEGALE ÎNTRE IMOB, ASA CUM AM SOLICITAT SI
ÎN PRIMA VARIANTA / DORESA 204068 / 433 / 11. APR. 2019 /
- AVIND ÎN VEDERE CA IMOB. MEU NU ARE PERETE „CALCAN”;
Cu mulțumiri,

Data: 6.08.2020

Semnătura: M. Buhai

CONSIDER CA DISTANȚA ÎNTRE PERETELE IMOB. MEU
SI „GANGUL AUTO” PREVĂZUT ÎN PLANUL URBANISTIC LA
IMOB. VECIN NR. 57, NU ESTE POTRIVITĂ LEGAL DE 43 CM,
AVIND ÎN VEDERE SI (ÎNALȚIMEA + DISTANȚA) IMOB. AVIND
GEAMURI SI STRESINA.

- BARUL „FONTESCHI” NU ESTE PROPRIETAR, ÎN IMOB.
EU SI FAMILIA MEA LOCUIESC EFECTIV, SPAȚIUL PENTRU
BAR SI CABINETUL PSIHLOGIC ESTE ÎNCHIRIAT, NEFIIND
EVIDENȚIATE ÎN CADASTRU. VA ADE NU, NE MUTATI PRIN
VECINI (BAR, PSIHLOGIC, LA IMOB. NR. 53, BUHAI M.,
ÎN IMOB. D. NANU. - VEDETI PLANUL / ȘI PUNȚI LA DE ȘI.)

- PRIN URMIARE NU SINT DE ACORD CU PLANUL
URBANISTIC ÎN FELUL ACESTA, FIIND ACELASI PENTRU
MINE CA ÎN PRIMA VARIANTA (NEAVIZATA) CU
NERESPECTAREA DISTANȚELOR ÎNTRE IMOB, SI REȘTUL
CE AM ARATAT, CARE LASA DE DORIT.

DATA: 6.08.2020

SEMNAȚURA
M. Buhai

Prin adresa cu nr. 378661/07.08.2020, S.C. HIPOCRATE IMPEX S.R.L. cu sediul în str.
Decebal nr. 55, ap. 2, Nanu Mihail Honorius și Nanu Rodica cu domiciliul în str. ap.
3 își exprimă acordul cu privire la viitoarea construcție :

DE ACORD

Cu mulțumiri,

Data:

07.08.2020

Semnătura:



Notă:

• Va fi luată în considerare doar garanția care va cuprinde următoarele date:

SUNTEM DE ACORD

Cu mulțumiri,

Data:

7.08.2020.

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 383991/11.08.2020, S.C. 2 INVEST S.R.L. cu sediul în Baci, str. Nadășului nr. 16, comunică următoarele obiecțiuni :

Acceptat propunerile pentru curățarea imobilului existent
la adresa str. Dr. Nicolae Pădure nr. 14, în paraxetecă și
de înaltă calitate

Cu mulțumiri,

Data:

11.08.2020



Semnătura:

Prin adresa cu nr. 476758/01.10.2020, d-na. Buhai Marioara cu domiciliul în str. Decebal nr. 55, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Nu reiese din nicio schita atasata propunerii de autorizare a constructiei de mai sus care este distanta lasata de constructor intre peretele meu si peretele "gangului" de intrare cu auto.

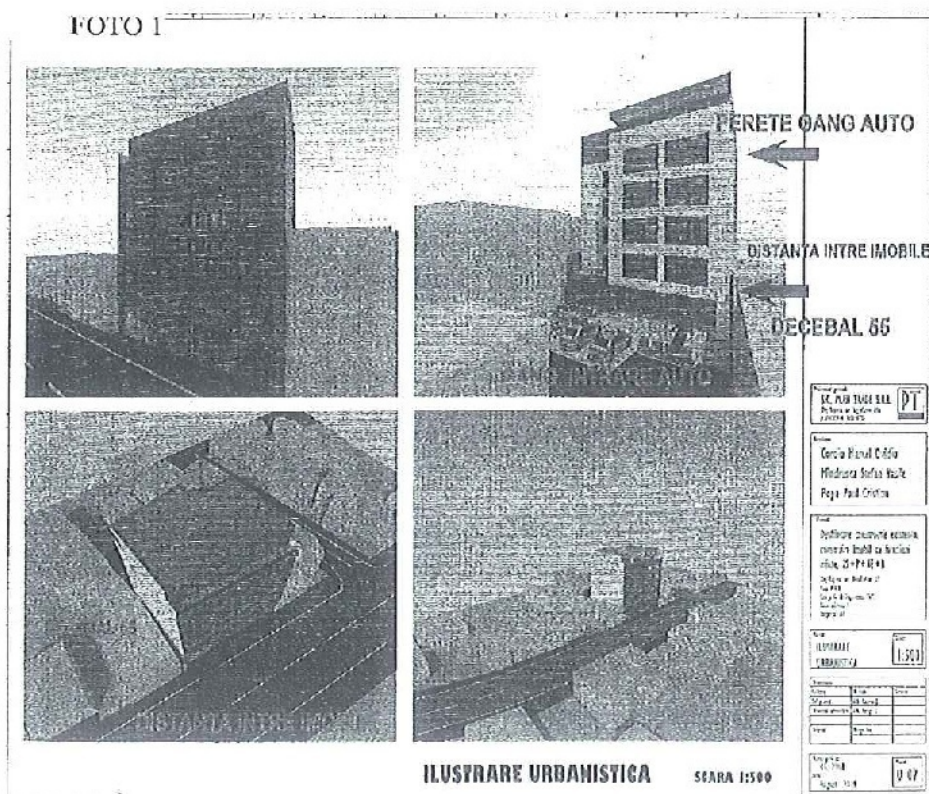
Conform art. 316 din Codul Civil "*orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm față de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul părților exprimat printr-un inscris autentic*", ori acordul partilor nu exista.

Referitor la art. de mai sus, mentionez ca in cazul nepastrarii aceleiasi distante optime si legale de construire pe întreaga distanta a peretelui imobilului, nu voi avea posibilitatea de a repara peretele imobilului in cazul unor fisuri, crapaturi sau izolari termice și/sau hidroizolatoare, nu voi avea acces facil si normal la reparatia jgheaburilor si burlanelor.

Conform schitei de mai jos (Foto 1) la frontul strazii intre imobilul meu si "gangul auto" este o distanta imperceptibila, urmand ca pe parcursul peretelui gangului (care urmeaza a fi ridicat pe piloane) aceasta sa fie ingustata treptat pana aproape de lipirea cu peretele imobilului meu.

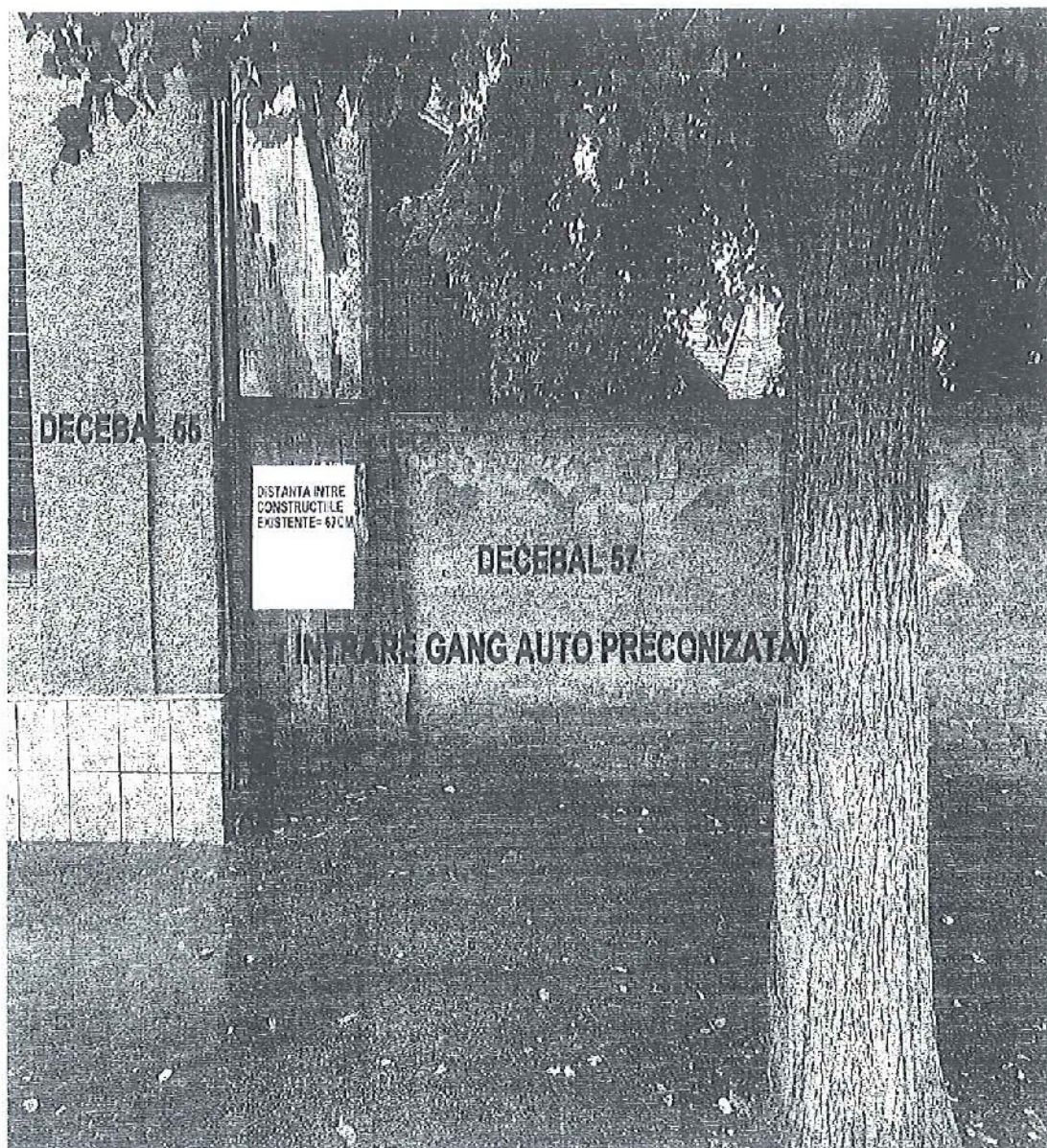
In acest sens ccr stabilirea si respectarea distantei legale intre imobile si a distantei egale între acestea pe tot parcursul liniei de construire fata de peretele imobilului meu.

Va rugam sa ne aduceti la cunostinta aceste specificatii tehnice, respectiv: care este distanta de construire între imobile la front si la limita propictatii mele, cu cat deviaza zidul gangului spre peretele imobilului meu, daca se respecta distanta minima de 60 de cm între peretele imobilului meu si peretele gangului de intrare auto.



De asemenea, fundatia imobilului meu este una veche, la fel si peretii casei, sens in care sapaturile ce se preconizeaza a fi realizate in apropierea acestora le pot deteriora sau fisura, existand pericolul unor actiuni neprevazute si care pot avea consecinte grave afectand serios securitatea imobilului meu.

In prezent situatia se prezinta astfel: distanta actuala intre peretele imobilului meu si constructia cea mai apropiata (dependinta-sopron) existenta pe terenul apartinand imobilului de pe str. Decebal nr. 57 este de 67 de centimetri, pe toata lungimea proprietatii. (vezi Foto 2).



Mentionez ca beneficiarul constructiei nu are permisiunea mea scrisa de a construi, nu ne-a contactat nimeni nici din partea proiectantului si nici a beneficiarului, pentru a gasi o solutie in beneficiul ambelor parti, in prezent singura corespondenta fiind realizata prin intermediul Primariei Cluj-Napoca.

Cu stima,

Bușai Marioara
Marioara

15

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-nei. Buhai Marioara cu domiciliul în _____, cu nr. 204068/11.04.2019 și S.C. BUMAL COMEXIM S.R.L. cu sediul în str. Decebal nr. 55, cu nr. 204081/11.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

-planul de situatie s-a intocmit pe suportul topografic vizat la Oficiul Judetean de Cadastru

-cotarea este facuta conform legislatiei

-amplasarea constructiei s-a propus in concordanta cu prevederile din Regulamentul de Urbanism al P.U.G. aprobat

Cluj-Napoca

Proiectant

14.05.2019

arh.Hanga Ladislau



Ca răspuns la sesizarea d-nei. Buhai Marioara cu domiciliul în _____, cu nr. 376649/06.08.2020, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

-amplasarea constructiei propuse s-a facut cu respectarea prevederilor din regulamentul de urbanism aferent PUG aprobat pentru UTR=RrM1-zona mixta cu regim de construire inchis

-spre cladirea d-voastra este prevazut gang de acccs,fapt pcntru care nu va sunt afectate ferestrele existente.Daca ferestrele sunt amplasate legal acestea nu vor fi afectate.Acoperisul trebuie sa fie pe proprietatea d-voastra.

-barul FONTESCHINI si cabinetul de psiologie sunt titulari de folosinta si nu de proprietate

-anexam planul cu pozitionarea corecta a proprietarei la adresa str.Decebal nr.55.

Cluj-Napoca

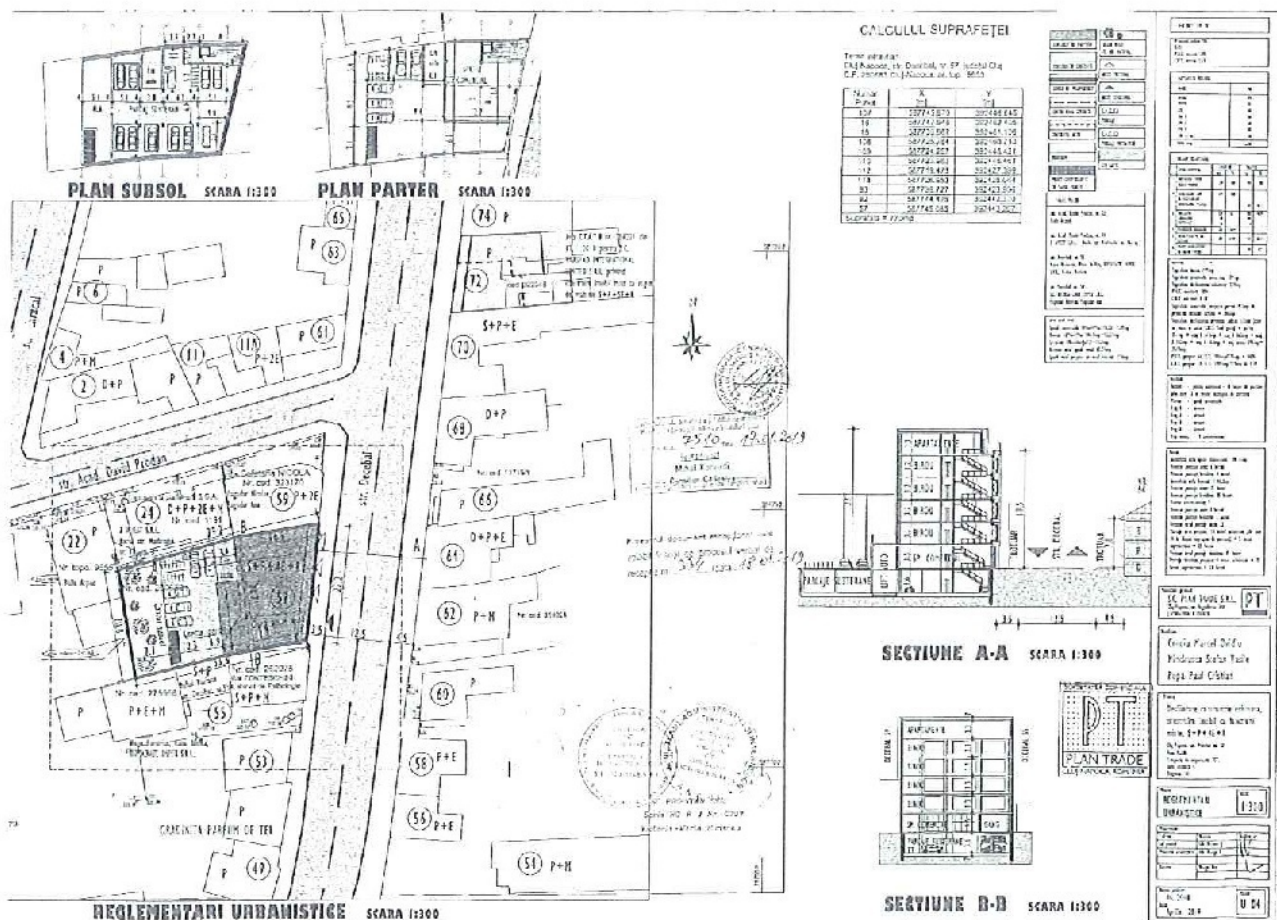
Proiectant

27.08.2020

arh.Hanga Ladislau



16



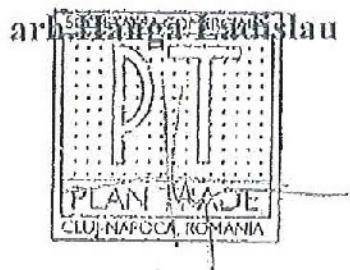
Ca răspuns la sesizarea S.C. 2 INVEST S.R.L. cu sediul în Baciu, str. Nadăşului nr. 16, cu nr. 383991/11.08.2020, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

- inspre proprietatea din str.Acad.David Prodan nr.24,constructia propusa are numai cele 2 subsoluri(constructia supraterrana se suprapune numai cu proprietatea de la nr.59,str.Decebal)
- pe toata lungimea constructiei propuse a laturii nordice sunt prevazuti piloti forati.

Cluj-Napoca

Proiectant

01.09.2020



Ca răspuns la sesizarea d-nei. Buhai Marioara cu domiciliul în _____ cu nr. 476758/01.10.2020, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

-amplasarea constructiei propuse s-a facut cu respectarea prevederilor din regulamentul de urbanism aferent PUG aprobat pentru UTR=RrM1-zona mixta cu regim de construire inchis.Amplasarea unei constructii se face la 60 cm,daca regulamentul de urbanism nu prevede altfel.In cazul nostru trebuie respectat

17

regulamentul de urbanism aferent PUG aprobat.

-beneficiarul investitiei v-a lua toate masurile pentru protejarea constructiilor vecine,iar constructorul are asigurare profesionala.

Cluj-Napoca

Proiectant

08.10.2020

arh. Hanga Ladislau



2. probleme, observatii 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. 230112/433/25.04.2019, 379345/433/07.08.2020, 394239/433/17.08.2020 și 478542/433/01.10.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 255659/14.05.2019, 412632/27.08.2020, 418090/01.09.2020 și 491825/08.10.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 265788/433/20.05.2019, 265791/433/20.05.2019, 438310/433/10.09.2020, 438334/433/10.09.2020 și 500425/433/13.10.2020

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

18