

**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** : S.C. MPSV TOTAL SRL-D, CRIȘAN DANIEL-VASILE, CRIȘAN LAURA-PATRICIA
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 435332/09.09.2020

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 ZONAL – P.U.Z. - dezvoltare zonă mixtă – str. Borhanciului nr. 42

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

- **Certificat de urbanism nr. 2354/28.05.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 760/09.08.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 281/12.10.2020**

**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. 435332/09.09.2020

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 (nr. 40977/22.01.2020) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan mobilare parcelă reglementată
- Plan vecini
- Plan încadrare în zonă
- Plan încadrare în PUG



- Memoriu tehnic
- Anunț în ziarul Făclia din 18-19.01.2020
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren

*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 30.07.2020

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 Făclia din 18-19.01.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat 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 dezbateră care a avut loc 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.

Pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z.-„Dezvoltare zonă mixtă-str. Borhanciului nr. 46”, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Hațegan Mircea –
- Mocanu Emil – st
- Bota Margareta –
- Asociația de Proprietari Arcada Invest – str. Antim Ivireanu nr. 48
- Asociația de Proprietari Arcada – str. Antim Ivireanu nr. 47

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului s-au prezentat : dl. Raul Bota pentru Asociația Arcada și vecina de la nr. 44, d-na. Gergely Maria care solicită :

- să se păstreze intimitatea locuirii
- retragerea să se facă de la limita balconului, nu de la limita clădirii
- însorirea
- locuri de parcare insuficiente

Prin adresa cu nr. 274185/10.06.2020, dl. Emil Mocan cu domiciliul în : comunică următoarele observații :



**IN BAZA NOTIFICARII D-VSTRA VA TRIMIT SUGESTIA PRIVIND AMPLASAREA BLOCULUI VECIN CU STR.ANTIM IVIREANU.**

**V-AS RUGA SA NU INDEPARTATI CELE 4 SALCII CARE SUNT O SURSA IMENSA DE OXIGEN IN ZONA(conform planului din anexa).**

Prin adresa cu nr. 298986/24.06.2020, Asociația Strada Antim Ivireanu, Asociația de Proprietari Bloc Arcada Borhanci, Bota Raul Alexandru și Gergely Maria cu domiciliul în comunică următoarele observații :

**1. Se creează nejustificat un UTR nou față de Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, UTR M\***

În măsura în care apreciați ca justificată derogarea de la prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca potrivit căruia parcela este situată în UTR Uli/c – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, pentru încadrarea terenului într-un UTR similar parcelelor adiacente cu front la str. Borhanciului, considerăm că se impune respectarea reglementărilor specifice UTR M4, nefiind justificate derogări de la acest UTR și crearea unui UTR nou M4\*.

Doar așa se poate asigura o dezvoltare urbanistică coerentă și unitară la str. Borhanciului și predictibilitate pentru regulamentul local de urbanism aplicabil, nepus la dispoziția noastră.

**2. Retragera față de limita comună de proprietate nu respectă prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca pentru UTR M4**

Potrivit planșei "Mobilare parcelă", retragera față de limita comună de proprietate este de minim 6m, indiferent de înălțimea imobilului care urmează a fi construit.

Apreciem că se impune o reglementare a retragerii față de limita lateral de proprietate corelată cu înălțimea reală a imobilului, de tipul "jumătate din înălțimea imobilului, dar nu mai puțin de 6m". Aceasta este și reglementarea de la punctul 6 din Regulamentul aferent UTR M4: "Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragera reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

În același timp, se impun mențiuni exprese că retragerile se calculează de la proiecția la sol a balcoanelor, în situația în care vor fi amplasate asemenea balcoane, și nu de la limita pereților clădirii.

**3. Retragera față de aliniament nu respectă prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca pentru UTR M4**

Potrivit planșei "Mobilare parcelă" retragera de la aliniamentul str. Ștefan Ruha este de 3m.

Potrivit punctului 5 din Regulamentul aferent UTR M4 „În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate". După cum se poate observa, toate clădirile de la str. Ștefan Ruha au o retragere de la aliniament mai mare de 3m.

**4. Amplasarea locuirii și a dotărilor publice la parter nu respectă prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca pentru UTR M4**



Potrivit prevederilor Regulamentul de urbanism aferent UTR M "Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public."

Din modul în care este hașurată planșa "Mobilare parcelă", rezultă că la str. Ștefan Ruha o parte a imobilului are funcțiunea de locuințe, cu implicații, probabil, asupra modului de calcul a necesarului locurilor de parcare.

#### 5. Asigurarea locurilor de parcare

Potrivit planșei "Mobilare parcelă", sunt prevăzute 35 de locuri de parcare, 32 aferente unui număr de 32 de apartamente, 3 locuri de parcare aferente spațiilor comerciale, fără a fi prevăzut la sol niciun loc de parcare.

În lipsa altor informații care să ne permită să verificăm dacă numărul de locuri de parcare propuse este suficient, apreciem că se impune o verificare atentă a acestora, pentru a se evita parcare neregulamentară pe străzile adiacente, cu incomodarea traficului local și apariția de aglomerări nedorite. Având în vedere funcțiunile de spații comerciale de la parterul imobilului, considerăm că cel puțin o parte din locurile de parcare aferente acestor funcțiuni trebuie asigurate la sol, existând riscul ca utilizarea locurilor de parcare de la subsol să fie evitată de clienții care și propun să petreacă un timp scurt în aceste spații comerciale.

În acest sens, apreciem că se impune respectarea Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism pentru determinarea numărului de locuri de parcare, asigurarea unor locuri de parcare pentru vizitatori, fiind de notorietate că în zonă nu există niciun fel de parcări publice, asigurarea locurilor de parcare pentru biciclete.

#### 6. Necesitatea întomirii unui studiu de însorire

Având în vedere conformația clădirii, înălțimea și poziția acesteia față de imobilele subsemnaților, apreciem că se impune realizarea unui studiu de însorire, în conformitate cu dispozițiile art. 3 din Norma din 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobată prin Ordinului 119/2014, care statuează următoarele: „(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).”

În planșa „ Mobilare parcelă” primită nu sunt evidențiate imobilele construite pe str. Antim Ivireanu, nr. 44 și 46, astfel că nu se poate calcula distanța dintre acestea și amprenta la sol a imobilului propus. Mai mult, nu este evidențiată nicio cotă pentru înălțimea imobilului propus. Aparent însă, între aceste imobile este o distanță aproximativă de 11 m (5 m retragerea de la limita posterioară a imobilelor de pe str. Antim Ivireanu și 6 m retragerea propusă), mai mică deci decât înălțimea minimă de 12m a imobilului propus, calculată aplicând 3 m pentru fiecare nivel.

Cluj-Napoca,  
24.06.2020

Cu stimă,

Asociația Strada Antim Ivireanu

Asociația de Proprietari Bloc Arcada Borhanci

Raul Alexandru Bota

Maria Gergely





**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 vecinilor : Asociația Strada Antim Ivireanu, Asociația de Proprietari Bloc Arcada Borhanci, Bota Raul Alexandru și Gergely Maria, cu nr. 298986/24.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

1. Prin documentatia , *P U Z - conform legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare in vederea coerenței frontului strazii Borhanciului, conform UTR-urilor invecinate*, se propune schimbarea incadrării parcelei din UTR ULi/C/PUZ in UTR M4\*(similar cu UTR M4 din P U G Cluj-Napoca).  
UTR-ul propus contine prevederile UTR-ului invecinat M4 si astfel asigura un front unitar, prin regim de inaltime, functiune si propunere volumetrica , pe strada Borhanci.
2. Zona construibila propusa prin acest PUZ se amplaseaza pe parcela, conform UTR M4 al PUG Cluj-Napoca, astfel : *“cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limita laterala a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltime acestora, dar cu nu mai putin decat 4,5m. In cazul construirii in sistem izolat se va asigura retragerea reglementata pe ambele laturi ale parcelei. ”* In cazul de fata retragerea fata de limita vestica de proprietate este de minim jumatate de inaltimea constructiei dar nu mau putin de 6,00m. Se va asigura o inaltime de h/2 de la planul balconului pana la limita de proprietate. Parcela studiata este incadrata la parcela de colt si drept urmare nu are limita posterioara, in acest caz retragerea fata de parcelele incadrate in UTR destinat locuintelor individuale, este reglementata prin R L U si conform plansei de mobilare urbanistica.  
Se propune ca intre cladirile existente si cea propusa sa se asigure o distanta minim egala cu inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 9,00m.
3. Retragera fata de alinimant propusa pentru parcela de colt studiata este reglementata prin RLU pentru UTR M4\*, dupa cum urmeaza :
  - a. Fata de strada Borhanci, se preia alinierea constructiilor aflate in utr M4 si UM4, respective 5,00m
  - b. Fata de strada Stefan Ruha, se propune o retragere la 5,00m;
4. Se va respecta prevederea RLU propus pentr UTR M4\* conform careia la parter, spre spatiile publice se vor amplasa functiuni de interes pentru public. Locuinte propuse la parter nu vor avea orientare spre strazile adiacente.
5. In mod evident necesarul de parcare cat si cel pentru biciclete este asigurat conform Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca. 1 loc de parcare pentru 1 apartament cu A.u <100mp si un loc de parcare pentru 35mp spatiu de vanzare. Nu este nevoie sa



existe locuri de parcare pe proprietate , tot necesarul putand a fi amenajat in spatiu special amenajat, de tip garaj.

In cazul de fata se propun si 3 locuri pe proprietate pentru spatiile comerciale.

Prin profilele propuse ale strazilor Borhanci si Stefan Ruha se asigura locuri de parcare laterale , aferente domeniului public, pentru vizitatori sau " *pentru clientii care isi propun sa petreaca un timp scurt in spatiile comerciale*".

Aceste prevederi sunt mentionate si in regulamentul de urbanism aferent P U Z - ului.

6. S-a realizat un studiu de insorire care reflecta situatia propusa prin care nu sunt afectate vecinatatile.

Studiul de insorire s-a realizat cu ajutorul unei simulari avand la baza modelul tridimensional al imobilelor din zona, pozitia geografica a municipiului Cluj-Napoca, orientarea cardinala, fusul orar, utilizandu-se modulul specializat in acest scop al programului Archicad 21.

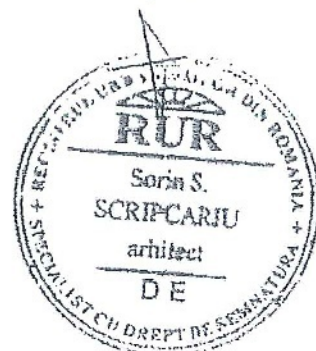
Acest studiu s-a facut la data solstitiului de iarna- in situatia cea mai defavorabila. In ziua de 21 decembrie, soarele rasare la ora 8.07 si apune la 16.40, aceasta zi durand 8 ore si 32 de minute.

In extrasele din acest studiu s-au prezentat simularile cele mai semnificative din punct de vedere al influentei imobilului propus asupra imobilelor vecine. Din analiza rezulta urmatoarele:

Parcelele de pe strada Antim Ivireanu, nr.44 si nr. 46 nu sunt afectate de imobilul propus pe parcela studiata; aceste cladiri primesc lumina directa pe fatada vestica toata ziua;

Parcela Asociatiei de proprietari Arcada Borhanci, primeste lumina directa pe fatada vestica de la ora 12.30 pana la ora 14.30;

Arh Sorin Scripcariu



Ca răspuns la sesizările d-lui. Emil Mocan cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 274185/10.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

- Pe latura sud-vest se va realiza o retragere de 15m fata de limida de proprietate
- In dreptul proprietatii dumneavoastra s-a prevazut spatiu verde
- Vegetatia de pe latura sud-vest se va pastra si toaleta, inclusive salciile mentionate de dumneavoastra.

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. 294039/433/22.06.2020 și 305765/433/29.06.2020, observațiile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului/proiectantului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 562114/12.11.2020 și 575746/20.11.2020 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 563660/433/13.11.2020, 563672/433/13.11.2020, 563688/433/13.11.2020, 563694/433/13.11.2020 și 577661/433/23.11.2020

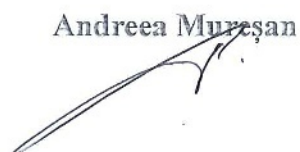
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

  
Dăniel Pap

Șef Birou,

  
Andreea Murzeșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

