

1-16 p.

16/20.01.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară, Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19– proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 24260/1/12.01.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 24390/433/12.01.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19, beneficiari: LIHACIU ALIN IOAN și LIHACIU VIOLETA MARIA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 284 din 13.10.2020 precum 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 – P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19, beneficiari: LIHACIU ALIN IOAN și LIHACIU VIOLETA MARIA, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 279842.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 11,95 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18,00 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 13,50 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Callatis;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă*

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- va fi dezmembrată din parcela inițială și va fi înscrisă în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Callatis; Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde, cu dalaj în locul acceselor.

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

2

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și
parter comercial), str. Callatis nr. 19

Prin cererea nr. 527829/2020 LIHACIU ALIN IOAN și LIHACIU VIOLETA MARIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 500 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Callatis la nr. 19, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, un corp de clădire cu nr. cadastral 279842-C1, cu regim de înălțime P (C1), pentru care s-a emis autorizația de desființare nr. 98/2017.

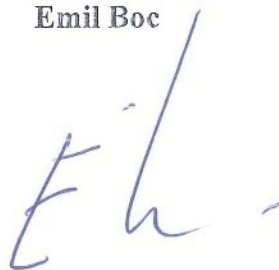
Din punct de vedere urbanistic parcela cu nr. cad. 279842 este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil mixt de locuințe colective și parter cu funcțiuni de comerț, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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 a Guvernului 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 mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și
parter comercial), str. Callatis nr. 19

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 24260/1/12.01.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 527829/2020, LIHACIU ALIN IOAN și LIHACIU VIOLETA MARIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L., arh. SORIN SCRIPCARIU, la comanda beneficiarilor: LIHACIU ALIN IOAN și LIHACIU VIOLETA MARIA, pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 279842.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 500 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Callatis la nr. 19, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, un corp de clădire cu nr. cadastral 279842-C1, cu regim de înălțime P (C1), pentru care s-a emis autorizația de desființare nr. 98/2017.

Din punct de vedere urbanistic parcela cu nr. cad. 279842 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.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil mixt de locuințe colective și parter comercial, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, respectiv:

- *amplasarea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 11,95 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18,00 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 13,50 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Callatis;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- *se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Callatis; Aceasta se va întreține ca spațiu verde, cu dalaj în locul acceselor.*

Pentru documentația P.U.D. s-a emis Aviz arhitect șef nr. 284 din 13.10.2020. Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin Avizul Siguranța Circulației nr.225751/446/15.05.2020, în ceea ce privește regularizarea străzii Callatis și a frontului la stradă. În acest sens, suprafața de teren necesară regularizării este propusă spre dezmembrare din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta condiția a fost specificată de altfel în Avizul Arhitectului Șef nr.284 din 13.10.2020 emis pentru P.U.D.

Documentația P.U.D. 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. 1898 din 11.05.2018, 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

12.01.2021.

Red. 1^a ex. Consilier arh. Carmen Coțofan

Cuțofan

5

Legenda:

- Linia de proprietate/zonă studiată
- Cămin existent
- Construcție propusă
- Circulație auto publică Str. Callatis-asfaltată
- Circulație pietonală publică/parcări spațiu verde
- Alte pietonale/carnabile de incintă
- Spații libere
- Acces auto propus
- Acces pietonal propus
- Teren propus pentru regularizare front
- Zonă P.G.
- Spațiu verde pe sol natural
- Spații libere

BILANT TERITORIAL - PARCELA STUDIATA

NR. CRT.	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PROPUȘ
		mp	%
1	CONSTRUCȚIE PROPUSĂ	-	182,71
2	CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ	-	36,54
3	CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE	-	203,96
4	SPĂȚII VERZI, NEAMENAJATE	500,0	100,00
5	SPĂȚII LIBERE	-	11,64
6	SPĂȚII VERZI PE SOL NATURAL	-	110,50
7	TOTAL	500,0	100,00

Nr. Cad. 279842

Suprafață teren: 500m²

POT maxim admis conform PUG: 50%

POT propus: 47,15%

POT locuire maxim admis conform PUG: 40%

POT locuire propus: 40% / 36,75%

Regim de înălțime maxim admis conform PUG: (1-3)S+P+SE+ER

Regim de înălțime propus: 1S+P+4E+5Eparțial

H_{max} maximă conform PUG: 22m

H_{max} propusă: 18,00m

H maximă conform PUG: 25m

H maximă propusă: 20,70m

CUT maxim admis conform PUG: 2,6

CUT propus: 2,35

S. construită propusă POT: 235,75m²

S. construită locuire propusă: 200,00m² / 179,00m²

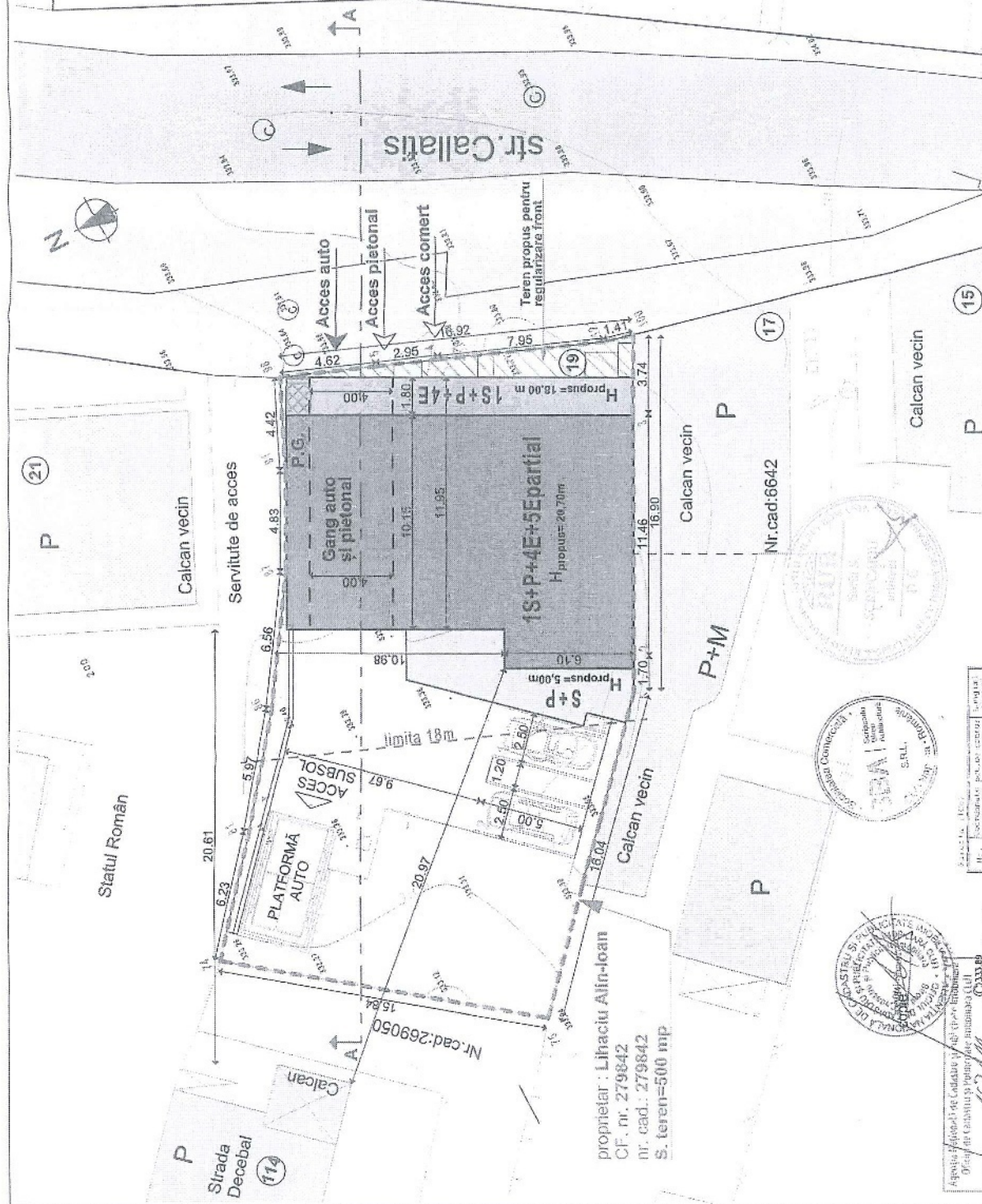
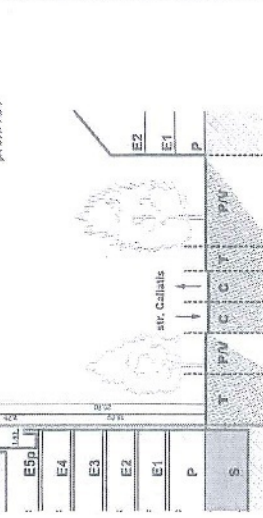
S. desăgurată propusă totală: -17,00m²

S. desăgurată propusă CUT: -1176m²

S. verde pe sol natural conform PUG: 20%

S. verde pe sol natural propusă: 22,10% = 110,50m²

profil AA



S.C. SCRIPCARU BIROU DE ARHITECTURĂ SRL
 APH. SORIN SCRIPCARU
 Calea Meller, 100A • 400370 Cluj-Napoca
 Tel: +40 (0)254 590261 • office@scripcaru-arh.ro
 CUI: RO 30239221 • J 12 / 14 2 6 2 0 1 2

Arh. Sorin Scripcaru
 Arh. Irina Hudea
 Arh. Irina Hudea

Scara: 1:200
 APR: 2020

ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Str. Callatis nr. 19, Cluj-Napoca, Iud. Cluj

ALIN-IOAN LIHACIU

Plan de reglementări urbanistice

P.U.D. 36018

A04

Calculul numărului de locuri de parcare conform Anexei 2 din P.U.G.:

A. Locuințe colective: 1 loc de parcare/apartament => cca 14 locuri de parcare

B. Funcționări comerciale: comert cu detalii la 50 m² suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți => cca 1 loc de parcare

NOTA: se propun 14 apartamente cu suprafața utilă sub 100 m²

Număr locuri de parcare necesare: 15

Număr locuri de parcare propuse prin P.U.D.: 15 (din care 13 locuri în subsol, 2 locuri pe teren)

nr. locuri	nr. locuri	nr. locuri	nr. locuri
1	2	3	4
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100



Arhitect Sorin Scripcaru
 Irina Hudea

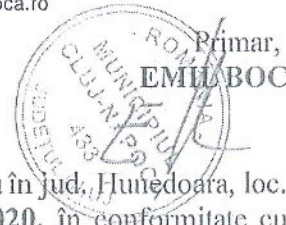
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 38.09.2018



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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 LIHACIU ALIN IOAN, cu domiciliu în jud. Hunedoara, loc. Geoagiu, înregistrată sub nr. 291008/433/19.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 284 din 13.10.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial), str. Callatis nr. 19

generat de imobilul cu nr. cadastral 279842, 279842-C1.

Inițiator: LIHACIU ALIN IOAN

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. SORIN SCRIPCARIU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 500 mp, situată pe frontul vestic al străzii Callatis la nr. 19, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, un corp de clădire cu regim de înălțime P (C1), casă de locuit cu autorizație spre desființare (A.D. nr.98/2017).

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

- UTR 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea 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

pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

-retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uncia 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 adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 11,95 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18,00 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 13,50 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Callatis;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.07.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- *se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Callatis; Aceasta se va întrefine ca spațiu verde, cu dalaj în locul acceselor.*

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1898 din 11.05.2018., emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

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

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

9

P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial)
str. Callatis nr. 19
Nr. 527829/26.10.2020
(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** : LIHACIU ALIN-IOAN și LIHACIU VIOLETA-MARIA
- **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. 291008/19.06.2020

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 mixt S+P+4E+R (locuințe colective și parter comercial) – str. Callatis nr. 19

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

- **Certificat de urbanism nr. 1898/11.05.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 284/13.10.2020**

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. 291008/19.06.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul 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 dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 24.07.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 24.07.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea

10

„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 01.02.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 24.07.2019 - ora 14 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 24.07.2020 - ora. 10.

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 24.07.2019 - ora 14, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 24.07.2020 - ora. 10.

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 :

- Mureșan Călin -
- Mîncan Claudia -
- Oneț Valerica -
- Trifan Augustin
- Trifan Ioan -
- Baksa Georgeta și Baksa Francisc -
- Bocsa Ferencz -
- Ungur Ioan -
- Cociș Dorel -
- Pop Petru -
- Pop Călin Sebastian -
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 24.07.2019 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 vecinii :

- dl. Mureșan Călin cu domiciliul în
 - își exprimă nemulțumirea față de regimul de înălțime propus în comparație cu cel existent
 - nu dorește construirea unui lift auto alipit de peretele casei sale, va produce vibrații
 - vrea să se respecte luminatoarele casei proprii, să nu fie acoperite de calcanul propus
 - nu este de acord cu schimbarea destinației imobilului
- d-na. Butuza Evelina, reprezentanta d-nei Oneț Valeria cu domiciliul în
 - imobilul de la nr. 17 are o vechime de peste 100 de ani și nu are fundație
 - va fi afectată structura de rezistență a imobilului
 - nu este de acord cu alipirea la calcan
- dl. Pop Călin Sebastian cu domiciliul în
 - menționează că inițiatorul proiectului nu a discutat în prealabil cu dânsul
 - se interesează dacă este necesar acordul vecinilor pentru PUD

La dezbaterea din 24.07.2020 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 vecinii cu domiciliul în

- d-na. Mîncan Claudia :
 - își exprimă nemulțumirea față de regimul de înălțime al clădirii propuse

- atrage atenția că se va aglomera zona, strada având o singură ieșire
- va fi afectată structura de imobilele vecine
- dl. Mureșan Călin :
 - parcela este supraconstruită
 - str. Callatis nu are două benzi de circulație, este o stradă închisă
 - pe partea cu parcarile are iluminator cu zidărie de sticlă și datorită înălțimii calcanului nu va mai avea lumină

Prin adresa cu nr. 362007/15.07.2019, d-na. Oneț Valeria cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

NU DORIM CONSTRUCȚIA BLOCULUI LA CALCAN DEOARECE POATE AFECTA STRUCTURA DE REZISTENȚĂ AL CASEI MELE. NU SÎNT DE ACORD CU ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI NICI CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎNTRUCÎT ÎMI AFECTEAZĂ LUMINOZITATEA ȘI ÎNTIMITATEA
 Cu mulțumiri, PE PROPRIETATEA MEĂ PE STRADA

Data: 11.07.2019

Semnătura:

NU EXISTA IMOBILE DECIȚ CU PARTER SAU 2 ETAJE

Prin adresa cu nr. 362013/15.07.2019, dl. Mureșan Călin Alexandru cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

- Nu suntem de acord cu nivelul de înălțime și construcția la calcan, deoarece afectează structura imobilului nostru

- Nu suntem de acord cu schimbarea destinației imobilului, cu desfășurarea de activități comerciale

- casele din zonă au nivel P+2E maxim
 Cu mulțumiri,

Data: 11.07.2019

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 373260/22.07.2019, d-na. Mînecan Claudia Simona cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

Infrastructura clădirii din vecinătate poate fi afectată datorită apropierii noi clădiri și amenajărilor care ar fi diminuate de înălțimea acestor

Data:

18.07.2019

Semnătura:



12

Prin adresa cu nr. 342943/17.07.2020, dl. Mureșan Călin cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

-Nu suntem de acord cu constructia la calcanul nostru, afecteaza structura de rezistenta a caselor si chiar daca liftul auto a fost mutat, a ramas lipit de perete banda transportoare a liftului auto, lipita de peretii dormitoarelor ! - deasemenea proiectul consider ca este aberant pe o suprafata de 500 m patrati si nivelul de ocupare al terenului, proiectul aduce atingere constructiei noastre cu privire la iluminare, structura de rezistenta si aglomerare urbana, strada fiind deja supraaglomerata si cu o iesire spre str Spitalului. Spre str Iuliu Coroianu, strada Callatis este inchisa, neexistand latime pt. a deschide trafic auto spre aceasta strada, (cum este prevazut in proiect), blocata de mijloacele de transport in comun si autoturisme zilnic ! - deasemenea infrastructura de pe strada Callatis respectiv canalizare, presiune gaz, electricitate nu face fata la noi constructii - nu suntem de acord cu activitati comerciale la parter langa imobilul nostru, - deasemenea, avand in vedere ca zona este in restructurare propunem gasirea unei solutii de cumparare a caselor din aceasta zona la valoarea reala actuala ,de catre investitori sau Primarie,daca se doreste realinierea strazii, astfel incat sa se faca o dezvoltare unitara a zonei, nu fragmentarea acesteia, deoarece investitia noastra va avea de pierdut prin scaderea valorii casei, constructia acesteia fiind aprobata de primarie recent, neprecizand ca se are in vedere restructurarea zonei - precizez ca in fata si in spatele caselor exista constructii cu 2 etaje (str Traian) respectiv 3 etaje +1 retras (pe str Decebal, construit recent). Dcaca se doreste restructurare si modernizare, sa se aprobe constructii conform zonei, la aceeasi inaltime, tinand cont de estetica si aglomerarea urbana

Prin adresa cu nr. 348698/22.07.2020, d-na. Mînecan Claudia cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

Ca urmare a notificarii dvs. nr.316201/433/03.07.2020, privind intentia si documentatia de urbanism P.U.D.- imobil mixt, str Callatis, nr.19. Beneficiar Lihaciu Alin.obiectiile mele sunt: datorita inaltimei cladirii luminozitatea locuintei mele va fi afectata, circulatia va fi ingreunata datorita faptului ca e o strada ingusta cu o singura iesire. posibilitatea deteriorarii cladirilor invecinate.

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 :

- nr. 362007/15.07.2019 – d-na. Onoț Valeria,

- nr. 362013/15.07.2019 – dl. Mureșan Călin alexandru,

proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. precizează următoarele :

13

Clădirea propusă pe terenul de pe str. Callatis nr. 19 este proiectată conform regulamentului zonei (UTR= RrM1), în care se prevede că imobilele noi trebuie să se construiască prin acoperirea calcanelor existente pe limitele laterale și pe cele posterioare. Construirea pe limita de proprietate se va realiza conform prevederilor legale, cu expertiză tehnică, prin urmare se vor prevedea măsuri de siguranță, soluții ce nu afectează siguranța și stabilitatea construcției dvs.. De menționat și faptul că s-a mutat liftul auto, așadar nu se mai află pe limita de proprietate, lângă clădirea dvs..

În legătură cu observațiile dvs. referitoare la clădirile din proximitate, „nu există imobile decât cu parter sau 2 etaje” și „casele din zonă au nivel P+2E maxim”, dorim să vă aducem la cunoștință că, fiind o zonă de restructurare, conform regulamentului RrM1 clădirile noi trebuie să se alinieze la o cornișă de 18m, fiind posibile variații de ± 50 cm. Acest lucru este indicat în regulamentul UTR RrM1. De asemenea, în regulamentul este indicat și regimul de înălțime pe care noile clădiri trebuie să îl aibă pentru a se alinia la cornișă de 18 m și anume (1-3S)+P+5+1R. Menționăm că am redus regimul de înălțime la 1S+P+4E+5Eparțial.

Clădirea propusă pe str. Callatis nr. 19 este la nord de parcela de pe str. Callatis nr. 17 și conform studiului de însorire nu umbrește deloc terenul dvs.. De asemenea, dorim să menționăm că Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj a acordat **aviz favorabil** în urma analizării proiectului.

În regulamentul acestei Unități Teritoriale de Referință (RrM1), în care se încadrează terenul de pe str. Callatis nr. 19, este indicat faptul că „la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public”, prin urmare, suntem obligați să propunem la parter către str. Callatis o funcțiune de interes pentru public. Aceasta nu va polua fonic și nu va atrage trafic auto, întrucât are dimensiuni reduse, de circa 45 mp.

Data

18.06.2020

Semnatura



Ca răspuns la sesizarea d-nei. Mînecan Claudia Simona cu domiciliul în , cu nr. 373260/22.07.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. precizează următoarele :

Clădirea propusă pe terenul de pe str. Callatis nr. 19 este proiectată conform regulamentului zonei (UTR= RrM1), în care se prevede că imobilele noi trebuie să se construiască prin acoperirea calcanelor existente pe limitele laterale și pe cele posterioare. Construirea pe limita de proprietate se va realiza conform prevederilor legale, cu expertiză tehnică, prin urmare se vor prevedea măsuri de siguranță, soluții ce nu afectează siguranța și stabilitatea construcției dvs.. De menționat și faptul că s-a mutat liftul auto, așadar nu se mai află pe limita de proprietate, lângă clădirea dvs..

În legătură cu observațiile dvs. referitoare la luminozitatea care „ar fi diminuată de înălțimea acesteia” (a clădirii propuse), dorim să vă aducem la cunoștință că, fiind o zonă de restructurare, conform regulamentului RrM1 clădirile noi trebuie să se alinieze la o cornișă de 18m, fiind posibile variații de ± 50 cm. Acest lucru este indicat în regulamentul UTR RrM1. De asemenea, în regulamentul este indicat și regimul de înălțime pe care noile clădiri trebuie să îl aibă pentru a se alinia la cornișă de 18 m și anume (1-3S)+P+5+1R. Menționăm că am redus regimul de înălțime la 1S+P+4E+5Eparțial.

Clădirea propusă pe str. Callats nr. 19 este la nord de parcela de pe str. Callatis nr. 17 și conform studiului de însorire nu umbrește deloc terenul dvs.. De asemenea, dorim să menționăm că Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj a acordat **aviz favorabil** în urma analizării proiectului.

14

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 342943/17.07.2019 – dl. Mureșan Călin,

- nr. 348698/22.07.2019 – d-na. Mînecan Claudia,

proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. precizează următoarele :

Clădirea propusă pe terenul de pe str. Callatis nr. 19 este proiectată conform regulamentului zonei (UTR= RrM1), în care se prevede că imobilele noi trebuie să se construiască prin acoperirea calcanelor existente pe limitele laterale și pe cele posterioare. Construirea pe limita de proprietate se va realiza conform prevederilor legale, cu expertiză tehnică, prin urmare se vor prevedea măsuri de siguranță, soluții ce nu afectează siguranța și stabilitatea construcției dvs.. De menționat și faptul că s-a mutat liftul auto, așadar nu se mai află pe limita de proprietate, lângă clădirea dvs..

În legătură cu observațiile dvs. referitoare la iluminare și anume că „proiectul aduce atingere construcției noastre cu privire la iluminare” și că „datorită înălțimii clădirii luminozitatea locuinței mele va fi afectată”, dorim să vă aducem la cunoștință că, fiind o zonă de restructurare, conform regulamentului RrM1 clădirile noi trebuie să se alinieze la o cornișă de 18m, fiind posibile variații de ± 50 cm. Acest lucru este indicat în regulamentul UTR RrM1. De asemenea, în regulament este indicat și regimul de înălțime pe care noile clădiri trebuie să îl aibă pentru a se alinia la cornișă de 18 m și anume (1-3S)+P+5+1R. Menționăm că am redus regimul de înălțime la 1S+P+4E+5Eparțial, adică am eliminat un etaj din propunerea inițială. Clădirea propusă pe str. Callatis nr. 19 este la nord de parcela dvs. de pe str. Callatis nr. 17 și conform studiului de însorire nu umbrește deloc terenul dvs.. De asemenea, dorim să menționăm că Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj a acordat aviz favorabil în urma analizării proiectului.

Proiectul propus nu va supraaglomera strada deoarece toate locurile de parcare sunt prevăzute pe parcela în cauză, iar în ceea ce privește funcțiunea de comerț, aceasta a fost proiectată conform regulamentului local de urbanism în vigoare, care prevede că la parterele noilor investiții, spre domeniul public este obligatoriu să se realizeze funcțiuni de interes pentru public.

Data

22.10.2020



Semnătura

SORIN SCRIPCARIU

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. 372328/433/19.07.2019, 375117/433/22.07.2019 și 349725/433/22.07.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 288693/18.06.2020, 308775/30.06.2019 și 522609/22.10.2020 răspunde acestora.

15

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 294105/433/22.06.2020, 294114/433/22.06.2020, 342889/433/17.07.2020, 524918/433/23.10.2020 și 524922/433/23.10.2020

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



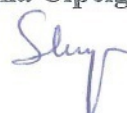
Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



16