

1-19p.

34. / 24.03.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z – amenajare parc cartier Zorilor, str. Observatorului - sud

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – amenajare parc cartier Zorilor, str. Observatorului - sud – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 168160/1/10.03.2021, conex cu nr. 27722/1/13.01.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 168216/433/10.03.2021, conex cu nr. 27786/433/13.01.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud, beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca;

Reținând Avizul arhitectului șef nr. 4 din 13.01.2021 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.- Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud, pentru o suprafață de teren de 1,2095 ha (nr.cad. 340693).

Prin P.U.Z se propune schimbarea încadrării funcționale din zonă mixtă în zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și amenajarea terenului, respectiv plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

Documentația reglementează:

U.T.R Va - Observatorului - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P;

-*indici urbanistici*: P.O.T max -5% , C.U.T max=0,1;

-*retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: 5m;

-*circulații, accese*: din str. Observatorului;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare vehiculelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi;

-*echiparea tehnico-edilitară*: zona echipată edilitar complet.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de Municipiul Cluj-Napoca. Planșa „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4.- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tareea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



sc Arhi BOX SRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap. 17
Cluj-Napoca

CUI: 22543829, J12/5399/14.12.2007
RO406TRLD1301202403883XX
Banca Transilvania - Cluj-Napoca

Regulament Local de Urbanism

UTR Va - Observatorului

Strada Observatorului, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însușește explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificată și actualizată**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUG
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

lx



1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de P.U.Z. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

2.1. UTR Va - Observatorului

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea

5



mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară rezultată în urma elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Orice construcții se vor retrage de la aliniament minim 5 m și se vor amplasa doar cu avizul arhitectului șef.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Orice construcții se vor retrage de la limitele laterale și posterioare minim 5 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt și se vor amplasa doar cu avizul arhitectului șef.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de minim 5 m și va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt. Orice construcții se vor amplasa doar cu avizul arhitectului șef.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile..

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. .

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

97



12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI AVACUAREA DEȘEURILOR

- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin PUZ.
- Intervenții ulterioare importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza avizului arhitectului șef.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor..

14. ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală nu se vor realiza împrejurimi spre spațiile publice adiacente. Este permisă dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m sau de tip transparent dublate cu vegetație.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi



corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

g

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal - amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud

Prin cererea nr. 26987/433/2021, Municipiul Cluj-Napoca, prin Direcția Tehnică - Serviciul Investiții, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud;

Având în vedere importanța activităților în aer liber ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea dezvoltării de parcuri de importanță orășenească, dotări de agrement și alte spații publice cu caracter verde, se înscrie în politicile actuale de dezvoltare, ca un argument viabil în favoarea creșterii accesibilității populației la programele naționale de formare fizică, socială și personală.

Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Ele oferă locuitorilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care încurajază un stil de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează.

Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile practicării activitatilor fizice se reflectă și în formarea unui profil psihologic echilibrat cât și în dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative.

Documentația P.U.Z propune schimbarea încadrării funcționale a unei suprafețe de teren de 12.095 mp (*terenul adiacent laturii sudice a străzii Observator, între supermarket Profi și stația GPL Euroil*) din zonă mixtă în zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și amenajarea terenului, respectiv plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal - amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud.

PRIMAR,
EMIL BOC



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 168160/1/10.03.2021, conex cu nr. 27722/1/13.01.2021, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 26987/433/2021, Municipiul Cluj-Napoca, prin Direcția Tehnică, Serviciul Investiții solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud; Documentația a fost întocmită de S.C. Arhi Box S.R.L la comanda Municipiului Cluj-Napoca.

Prin P.U.Z. se studiază teritoriul cuprins în U.T.R. UM3 și vecinătățile adiacente, respectiv cvartalul delimitat de strada Observatorului, strada Lunii și strada Rapsodiei. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat (nr. cad. 340693), în suprafață de 12.095 mp și zona de influență a acesteia. Clădirile existente cu parcelele aferente acestora încadrate în U.T.R. UM3 sunt integrate în zona studiată ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z.

Legislația europeană în domeniul educației încurajează practicarea activităților în aer liber, atât într-un cadru organizat, cât și ca activitate individuală de petrecere a timpului liber, pentru îmbunătățirea stării sănătății populației. Având în vedere importanța activităților în aer liber ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea dezvoltării de parcuri de importanță orășenească, dotări de agrement și alte spații publice cu caracter verde, se înscrie în politicile actuale de dezvoltare, ca un argument viabil în favoarea creșterii accesibilității populației la programele naționale de formare fizică, socială și personală.

Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Ele oferă locuitorilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care încurajează un stil de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează.

Pe langa beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile practicării activităților fizice se reflectă și în formarea unui profil psihologic echilibrat cât și în dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative.

Creerea în cartierul Zorilor a unui loc adecvat care să asigure tinerilor și copiilor condiții pentru mișcare în aer liber, în condiții de siguranță cât și amenajarea unor zone verzi care să ofere o priveliște relaxantă tuturor categoriilor de vârstă va contribui la păstrarea și îmbunătățirea stării de sănătate a locuitorilor.

Conform P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca, există un deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori (mp/loc), față de quantumul stabilit prin O.U.G nr.114/2007 de 26 mp/locuitor, cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă. Principalele zone verzi publice ale Municipiului sunt concentrate în vestul orașului. Cartierele de locuințe din est și sud se confruntă cu un deficit de spații verzi publice pentru agrement și petrecere a timpului liber, care să echilibreze densitățile clădirilor și ale circulației.

Amplasamentul (terenul adiacent laturii sudice a străzii Observator, între supermarket Profi și stația GPL Euroil) a fost ales pentru amenajarea parcului datorită accesibilității foarte bune, atât din punct de vedere al poziției față de arterele de circulație, cât și din punct de vedere al accesibilității cu mijloace de transport în comun (stațiile liniilor 35, 43, 43P, 46, 46B, 50 sunt la mai puțin de 50 m de amplasament), datorită factorului de deservire foarte bun și numărul crescut de locuitori deserviți, datorită avantajului poziționării vis a vis de facilitățile urbane cât și datorită faptului că terenul, în ciuda declivității, nu prezintă riscuri naturale (de alunecare)

sau antropice.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 4 din 13.01.2021.

Prin P.U.Z se propune schimbarea încadrării funcționale a unei suprafețe de teren de 12.095 mp din zonă mixtă în zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și amenajarea terenului, respectiv plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

U.T.R Va - Observatorului - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P;

-*indici urbanistici*: P.O.T max =5% , C.U.T max=0,1;

-*retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: 5m;

-*circulații, accese*: din str. Observatorului;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare vehiculelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi;

-*echiparea tehnico-edilitară*: zona echipată edilitar complet.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de Municipiul Cluj-Napoca.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, 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. 2947 din 08.07.2019, 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).

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 căroră 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.

Documentația P.U.Z. 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 toate părțile direct afectate, 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.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 14.01.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului – sud, a fost supus consultării publice din 14.01.2021 până în 28.01.2021. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateri publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului – sud poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

red. lex. arh. Adina Moldan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

10.03.2021



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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 Municipiul Cluj-Napoca, prin Direcția Tehnică cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3 înregistrată sub nr. 9204/433/5.01.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.4.... din 13.01.2021.

pentru P.U.Z – amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud generat de imobilele cu nr. cad. 340693

Inițiator: Municipiul Cluj-Napoca,

Proiectant: S.C. Arhi Box S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Anca Virginaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: prin P.U.Z se studiază teritoriul cuprins în U.T.R. UM3 și vecinătățile adiacente, respectiv cvartalul delimitat de strada Observatorului, strada Lunii și strada Rapsodiei. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat (nr. cad. 340693), în suprafață de 12.095 mp și zona de influență a acesteia. Clădirile existente cu parcelele aferente acestora încadrate în U.T.R. UM3 sunt integrate în zona studiată prin P.U.Z ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

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

Teritoriul reglementat prin PUZ este încadrat preponderent în UTR UM3, parțial în UTR M1 și UTR M4.

- U.T.R UM3 - Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiune predominantă*: Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G, se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. S UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs

- *regim de construire*: deschis

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8. (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

- *indici urbanistici*: P.O.T= 40%, C.U.T = 2;

- *retragere minimă față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor

- *retragere minimă față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Retragera 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 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- *circulații și accese*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și

13

autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

- U.T.R M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

-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 admis 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 (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6. c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50% C.U.T = 2,4

-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, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

-retragere min. față de limitele laterale și 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. 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. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,50 m, peste spațiul public, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare 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 a clădirii față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea acesteia, 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 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 / situația existentă 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. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

-circulații și accese: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regulă, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- UTR M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

-regim de construire: deschis

-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, în acest caz 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 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R. (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. (d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 45% C.U.T = 1,4

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). 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. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G 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 posterioare:* De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei cu 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 retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate

-*circulații și accese:* Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regulă, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

II. Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse:

Prin P.U.Z se propune schimbarea încadrării funcționale a unei suprafețe de teren de 12.095 mp din zonă mixtă în zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și amenajarea terenului, respectiv plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări specifice după urmează:

U.T.R Va - Observatorului - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

-*regim de construire:* deschis;

-*înălțimea maximă admisă:* (S)+P;

-*indicii urbanistici:* P.O.T max =5%, C.U.T max=0,1;

-*retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* 5 m;

-*circulații, accese:* din str. Observatorului;

-*staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi.

-*echiparea tehnico-edilitară:* zona echipată edilitar complet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 3.01.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de Municipiul Cluj-Napoca.

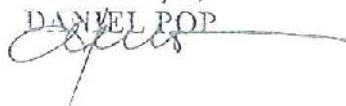
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 2947 din 08.07.2019 (valabil până în 08.07.2021), emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de SCUTIT lea, conform Chitanței nr. din

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

P.U.Z. – Amenajare parc Cartier Zorilor – str. Observatorului - sud
Nr. 26987/13.01.2021
(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)
- Inițiator : MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
- Proiectant : S.C. ARHI BOX S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 639760/11.12.2019

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – Amenajare parc Cartier Zorilor – str. Observatorului - sud

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

- Certificat de urbanism nr. 2947/08.07.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 4/13.01.2021

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. 639760/11.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.12.2019

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



16

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 datele de : 13.12.2019 și 09.01.2020, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 08.01.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 21.10.2019 și 09-10.11.2019

Dezbaterile lucrării s-au realizat la sediul Primăriei în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 09.01.2020 - ora 12 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 08.01.2021 - ora 11.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 09.01.2020 - ora 12, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 08.01.2021 - ora 11.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. precum și proprietarului terenului afectat de propunerea P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- S.C. FLORISAL S.A. – str. Lunca Sighet nr. 38, Satu Mare, jud. Satu Mare
- S.C. EURO GROUP IMOBILIARE S.R.L. – str. Călugăreni nr. 2, Sibiu, jud. Sibiu
- S.C. ROM DESIGN S.R.L. – str. Grigore Moisil nr. 16, unitate individuală nr. 2
- Asociația de Proprietari – str. Lunii nr. 2A
- Hangu Lucia – s
- Bumb Olimpia -
- Fodor Victor – s
- Platon Gavril –
- Boancă Maria –
- Asociația de Proprietari – str. Rapsodiei nr. 6B, bl. C2
- Asociația de Proprietari – str. Rapsodiei nr. 6B, bl. C1
- S.C. PROFI ROM FOOD S.R.L. – Calea Sever Bocu nr. 31, Timișoara, jud. Timiș

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

În data de 21.10.2019 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z.-„Elaborare studiu de fezabilitate pentru expropriere și amenajare parcă cartier Zorilor Zona Observator”, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite observații sau obiecțiuni.

În data de 23.12.2019 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z.-„amenajare parcă

14

Zorilor”, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite observații sau obiecțiuni.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 13.12.2019 - ora 9, 09.01.2020 - ora 12 și 08.01.2021 - ora 11.

La dezbaterile din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Călin Lada.
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 09.01.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Călin Lada
Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- Av. Camelia Isac - reprezentant S.C. FLORISAL S.A.
 - pe terenul studiat prin actualul PUZ aparținând firmei S.C. FLORISAL S.A. a fost emis în anul 2015 un aviz de oportunitate
 - în anul 2019 a fost refuzată aprobarea în Consiliul Local a proiectului propus motiv pentru care firma S.C. FLORISAL S.A. a înaintat un proces în Contencios Administrativ
 - se dorește schimbarea funcțiunii dominante
 - consideră că schimbarea zonificării funcționale nu poate fi realizată în mod legal printr-un plan urbanistic zonal ci doar prin actualizarea PUG
 - aprobarea în acest moment a PUZ ar reprezenta o nesocotire și încălcare a dispozițiilor instanței de judecată deoarece, prin Hotărârea nr. 560/2019, Tribunalul Satu Mare a obligat Primarul Municipiului Cluj-Napoca să înainteze PUZ construire ansamblu cu funcțiuni mixte pe str. Observatorului în, Consiliului local spre aprobare
 - PUZ propus, raportat la amplasamentul avut în vedere, nu asigură scopul legii, respectiv nu este în concordanță cu OUG nr. 114/2007 și PUG al municipiului Cluj-Napoca
 - PUZ propus, raportat la amplasamentul avut în vedere, nu este justificat prin raportare la amplasarea limitrofă unei importante artere de circulație
 - inițiativa de aprobare a PUZ nu respectă interesul colectivității în condițiile în care angajarea unor cheltuieli extrem de ridicate nu reprezintă o corectă și bună gospodărire a banilor din bugetul local
- Av. Anuța Morar - reprezentant S.C. FLORISAL S.A.
 - toate actele emise au fost atacate
 - dorim să construim, să nu fim expropriați
 - există o lipsă de fundamentare, este o „naționalizare forțată”
 - vom ataca în continuare toate actele care se vor emite

La dezbaterile din 08.01.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Mihai Racu
Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- consilier local Anca Ciubăncan
 - se interesează de accesul din parc la blocurile din vecinătate, să fie cât mai multe
 - locuitorii din zonă au tendința să facă scurtături spre blocuri
- consilier local Racz Levente
 - dă exemple de modele din străinătate
 - prima dată se așteaptă să se facă scurtături prin parc, apoi municipalitatea le amenajează
- consilier local Adriana Cristian
 - locul de joacă să fie mobilat pe grupe de vârstă
 - amenajarea să fie mai departe de stradă, delimitată prin vegetație joasă



18

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 reprezentanților firmei S.C. FLORISAL S.A. formulate în ședința C.T.A.T.U. din 09.01.2020 și transmise prin adresa nr. 669846/31.12.2019, Direcția Generală de Urbanism precizează următoarele :

- Schimbarea zonificării funcționale poate fi făcută printr-un plan urbanistic zonal având în vedere că Legea nr. 350/2001 are prevăzut, la art. 32 alin (5), litera a) că: „*prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: ... funcțiunea zonei*” iar la art. 47 alin. (2) „*Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: c) modul de utilizare a terenurilor*”.

- Hotărârea nr. 560/2019 pronunțată de Tribunalul Satu Mare nu este definitivă.

- PUZ propus, raportat la amplasamentul avut în vedere, asigură scopul OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 105/1995 privind protecția mediului, deoarece aceasta este emisă „*în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități, al protejării și gestionării durabile a acestora, precum și al creșterii standardelor de viață ale locuitorilor*”.

- Considerăm că amplasarea unui parc în vecinătatea unei importante artere de circulație nu este un impediment pentru funcționarea parcului. Artera de circulație asigură o bună accesibilitate și vizibilitate parcului.

- Inițiativa de aprobare a PUZ respectă interesul colectivității datorită îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții. Aprecierea că se angajează cheltuieli extrem de ridicate nu este realistă deoarece aceste cheltuieli sunt estimate prin Studiul de Fezabilitate.

În cadrul ședinței C.T.A.T.U. din 09.01.2020 primarul municipiului Cluj-Napoca le-a transmis reprezentanților S.C. FLORISAL S.A. prezenți că exproprierea pentru cauze de utilitate publică se va face potrivit prevederilor legale cu o justă și prealabilă despăgubire.

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.

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,

Șef Birou,

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Daniel Pop

Andreea Mureșan

Sluj