

27/21.04.2021.

1-15p.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil mixt P+2E+R, str. Bistriței nr. 36

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt P+2E+R str.
Bistriței nr. 36– proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 248113/1/15.04.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 248227/433/15.04.2021 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 P+2E+R, str. Bistriței nr. 36, beneficiari: HULUBAN DANIEL-GHEORGHE și
HULUBAN BIANCA-MARIA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 314 din 9.11.2020 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. 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 de Detaliu – P.U.D. – Construire imobil mixt P+2E+R str. Bistriței
nr. 36, beneficiari: HULUBAN DANIEL-GHEORGHE și HULUBAN BIANCA-MARIA, pe o
parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 257416.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. Cad. 257416, respectiv desființarea
fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (spațiu servicii/comerț
la parter și locuințe la etaje), cu regim de înălțime de P+2E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 4,6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 13,2 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Bistriței;
- *staționarea autovehiculelor:* locuri de parcare dispuse la parter și amenajate la sol,
necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

*Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de
beneficiarii acesteia. Spațiul verde va fi organizat pe sol natural va cuprinde exclusiv vegetație
joasă, medie și înaltă. Va fi plantat cel puțin un arbore cu circumferința minimă de 35 cm
măsurată la 1 m de la colet.*

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

Nr. din

(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. - Construire imobil mixt P+2E+R, str. Bistriței nr. 36

Prin cererea nr. 81307/433/5.02.2021 HULUBAN DANIEL-GHEORGHE și HULUBAN BIANCA-MARIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.– Construire imobil mixt P+2E+R, str. Bistriței nr. 36.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 399 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Bistriței la nr. 36, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, nordică și sudică.

Din punct de vedere urbanistic parcela cu nr. cad. 257416 este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 257416, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (spațiu servicii/comerț la parter și locuințe la etaje), cu regim de înălțime de P+2E+R, 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 P+2E+R, str. Bistriței nr. 36.

PRIMAR
Emil Bocu

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil mixt P+2E+R, str. Bistriței nr. 36

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 248113/1/15.04.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt P+2E+R, str. Bistriței, nr. 36;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 81307/433/5.02.2021, HULUBAN DANIEL-GHEORGHE și HULUBAN BIANCA-MARIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt P+2E+R, str. Bistriței nr. 36.

Documentația a fost întocmită de S.C. DOR CONSULT S.R.L., arh. CSILLA VASS, la comanda beneficiarilor: HULUBAN DANIEL-GHEORGHE și HULUBAN BIANCA-MARIA, pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 257416.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 399 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Bistriței la nr. 36, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, nordică și sudică.

Din punct de vedere urbanistic parcela cu nr. cad. 257416 este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. Cad. 257416, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (spațiu servicii/comerț la parter și locuințe la etaje), cu regim de înălțime de P+2E+R.

- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală nordică:* min.4,6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 13,2 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Bistriței;
- *staționarea autovehiculelor:* locuri de parcare dispuse la parter și amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Spațiul verde organizat pe sol natural va cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă. Va fi plantat cel puțin un arbore cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colet.

Pentru documentația P.U.D. s-a emis Aviz arhitect șef nr. 314 din 9.11.2020.

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 P.U.D.), 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. 3265 din 3.08.2018, 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 P+2E+R, str. Bistriței nr. 36, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

15.04.2021.

4

P.U.D.
REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1260

LEGERIDA

LIMITA DE PROPRIETATE, S = 500.00 mp
LIMITA UTR
ALIMIERE - 4.30 M
ACCES AUTO IN INCINTA
ACCES PIETONAL IN INCINTA
DRUMURI DE ACCES EXISTENTE
FOND CONSTRUIT EXISTENT
IMOBIL. IMPT. DE TIPUL DE LOCUINTA COLECTIVA
CIRCULATI PIETONALE
SPATIU VERDE
ARBORI CUI CIRCUMFERINTA MINIMA DE 35 CM, INASURATA LA 1 M DE LA COLET - 2 bucati
PUNCT COPRODARESC Platforma de ginciu cu 4 ineluri pentru colectarea saltelei a sesantilor

BILANT TERITORIAL PROPUS:

UTR - RM2
S. lejan = 390.00 mp
AC. propusa = 116.00 mp
AD. propusa = 454.00 mp
S. zona verde = 80.00 mp

H. max = 12.50 m
H. max. coctina = 9.20 m
Regim de inaltime = P+2E+V
Nr. apartamente = 4
Locuri de parcare = 5

Organizare functionala:
- parter - spatii comerciale/servicii
- Etaj I - 2 locuri de parcare
- Etaj II - 1 apartament
- Etaj I - 1 apartament

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

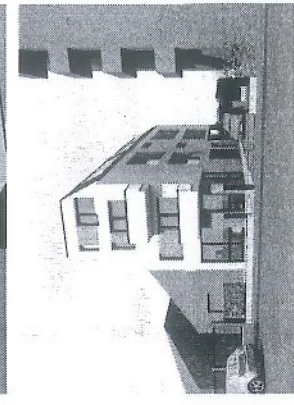
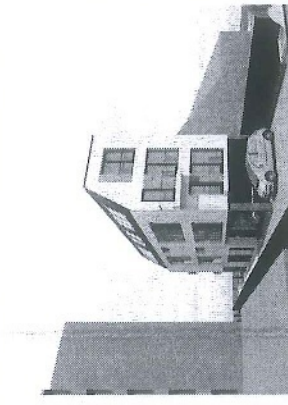
UTR - RM2
S. lejan = 390.00 mp
AC. existenta = 133.00 mp
POT. existent = 33.33 %
CUT. existent = 0.33

Imobile oculte se vor desfiinta.

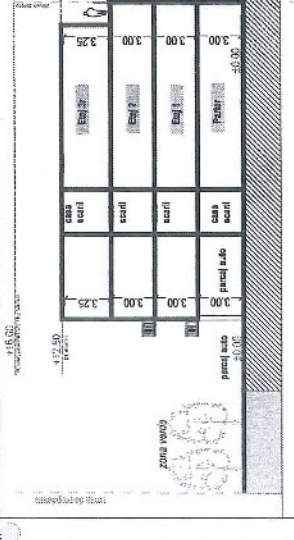
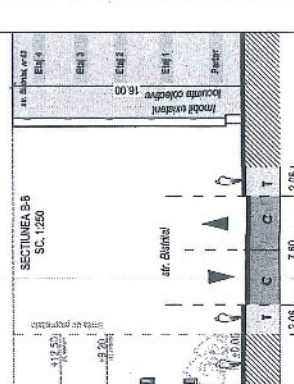
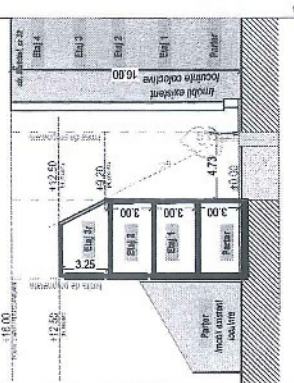
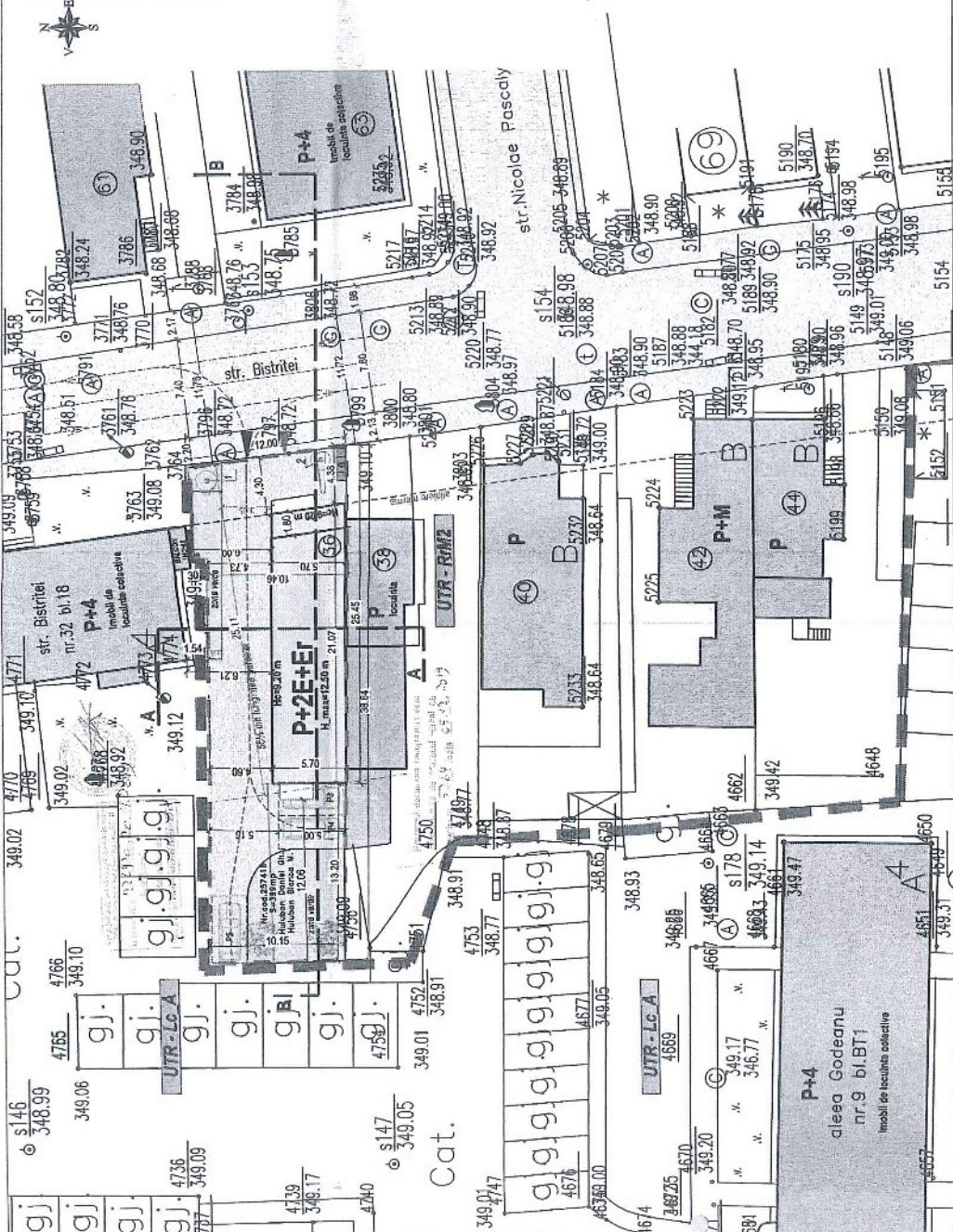
BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPIUS	%
S. TIREN	390.00	100.00	25.64
SUPRAFATA CONSTRUITA	133.00	116.00	86.47
CIRCULATI PIETONALE	286.00	59.00	20.63
CIRCULATI AUTO		150.00	52.45
SPATIU VERDE		80.00	28.07

INDICI URBANISTICI:

POT. propus = 28.07 % (POT. max=60%)
CUT. propus = 1.43 (CUT. max=1.80)
POT. existent = 33.33 %
CUT. existent = 0.33



Nr	Suprafata	Coeficient	Valoare
1	390.00	0.33	128.70
2	116.00	0.33	38.28
3	454.00	0.33	150.82
4	80.00	0.33	26.40
5	133.00	0.33	43.89
6	116.00	0.33	38.28
7	454.00	0.33	150.82
8	80.00	0.33	26.40
9	133.00	0.33	43.89
10	116.00	0.33	38.28
11	454.00	0.33	150.82
12	80.00	0.33	26.40
13	133.00	0.33	43.89
14	116.00	0.33	38.28
15	454.00	0.33	150.82
16	80.00	0.33	26.40
17	133.00	0.33	43.89
18	116.00	0.33	38.28
19	454.00	0.33	150.82
20	80.00	0.33	26.40



Handwritten signature

5



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Huluban Daniel Gheorghe**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 291044/2020 și completările depuse sub nr. 405214/433/24.08.2020, 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. 314 din 9.11.2020

pentru **P.U.D. construire imobil mixt P+2E+R, str. Bistriței, nr. 36**

generat de imobilul cu nr. cad. 257416;

Inițiator: **HULUBAN DANIEL-GHEORGHE**

Proiectant: **S.C. DOR CONSULT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **CSILLA VASS**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 399 mp, situată pe frontul vestic al străzii Bistriței la nr. 36, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, nordică și sudică.

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

UTR RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării- Zonă mixtă cu regim de construire închis

-*funcțiune predominantă*: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

-*regim de construire*: închis;

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) Hcornișă max.12 m, iar H maxim 16 m, respectiv (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

(b) pentru parcelele de colț, Hcornișă max.20 m, respectiv (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4

(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

(d) Hmaxim a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-*retragere minimă față de limitele laterale* Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. 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 fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de

6



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

cel puțin Hcornisă/2 dar nu mai puțin de 4,50 m.

-retragere minimă față de limita posterioară - Hcornisă/2 dar nu mai puțin de 6m (in cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m)

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. Cad. 257416, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (spațiu servicii/comerț la parter și locuințe la etaje), cu regim de înălțime de P+2E+R.

- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală nordică:* min.4,6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 13,2m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Bistriței;
- *staționarea autovehiculelor:* locuri de parcare dispuse la parter și amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 4.11.2020. se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Spațiul verde organizat pe sol natural va cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă. Se va planta cel puțin un arbore cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3265 din 3.08.2018, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5h90084 din 04.01.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.01.2021

P.U.D. – Construire imobil mixt P+2E+R
str. Bistriței nr. 36
Nr. 81307/05.02.2021
(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 : HULUBAN DANIEL-GHEORGHE și HULUBAN BIANCA-MARIA
- Proiectant : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 291044/19.06.2020

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 întregă procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil mixt P+2E+R – str. Bistriței nr. 36

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

- Certificat de urbanism nr. 3265/03.08.2018
- Aviz Arhitect Șef nr. 314/09.11.2020

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. 291044/19.06.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.05.2019

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

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 04.11.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 23.02.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 04.11.2020 - ora 15.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 04.11.2020 - ora 15.

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 :

- Asociația de Proprietari – str. Bistriței nr. 32, bl. 18
- Jurcă Liviu și Jurcă Viorica –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 04.11.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Ovidiu Borșan cu domiciliul în str. Bistriței nr. 32, care sesizează aspecte legate de :

- distanța mică față de limita de proprietate
- spațiul comercial prevăzut la parterul imobilului propus
- amplasarea parcarilor
- trafic
- nivel de poluare
- intimitate
- studiu de însorire
- regim de înălțime

Prin adresa cu nr. 353214/09.07.2019, dl. Abrudan Ioan cu domiciliul în str. Bistriței nr. 32, bl. 18, sc. 1, et. 1, ap. 7, comunică următoarele obiecțiuni :

- ① NU SUNTEM DE ACORD ÎNtrucît NU RESPECTA DISTANȚA ÎNTRE CONSTRUCȚII CONFORM LEGII
- ② INTIMITATEA ȘI LUMINA NATURALĂ VORFI AFECTATE
- ③ DIN PUNCT DE VEDERE AL AUTOVENITELOR F. AGLORA

9

4) SI ASA ESTE CONSTRUITA ANEXA PE SPATIUL

Cu mulțumiri, ASOCIATIEI CIV-AM RUGAISA

Data: 05.07.2019 LUATI MASURI
Semnătura: [Signature]

Notă: NE REZERVAM DREPTUL DE A ACTIONA IN

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



Prin adresa cu nr. 353219/09.07.2019, Asociația de Proprietari str. Bistriței nr. 32, bl. 18, comunică următoarele obiecțiuni :

1. ANEXĂ CONSTRUITĂ PE SPATIUL ASOCIATIEI ILEGAL
2. NU SE RESPECTĂ DISTANȚA ÎNTRE IMOBILUL ASOCIATIEI BISTRITEI 32 ȘI CONSTRUCȚIA VIITOARE ÎN CAUZA BISTRITEI 36
3. INTIMITATEA ȘI LUMINĂ NATURALĂ VOR FI AFECTATE
4. AGLOMERATIĂ ȘI POLUAREA FONICĂ DATORATĂ AUTO ȘI NUCLEUMUL
5. SEMNĂTURI LOCATARI PE VERSO

Cu mulțumiri,
Data: 05.07.2019

Semnătura: [Signature]

NE REZERVAM DREPTUL DE A ACTIONA IN INSTANTA

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



Prin adresa cu nr. 97777/19.02.2020, Asociația de Proprietari str. Bistriței nr. 32, scara 1, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Nu suntem convinsi ca se va respecta distanta prevazuta de lege intre cele 2 imobile. Am consultat proiectul iar din randare distanta este de 4.73(1.54 pana la limita de proprietate) intre cele mai apropiate puncte dintre imobile.
2. Lumina naturala va fi afectata la apartamentele care au deschideri spre fatada de la strada, in special cele care au cate o fereastră+balcon de la o camera orientate spre limita de proprietate. Aceste apartamente prin pozitia lor sufera oricum pe parcursul zilei de diminuarea luminii naturale datorita orientarii lor estice. Astfel prin viitoarea constructie nu vor mai beneficia de aportul luminii naturale pe ferestrele orientate spre viitoarea constructie, nemaivorbind de afectarea intimitatii persoanelor care locuiesc in acest apartamente.
3. Traficul generat de numarul de masini care vor putea parca ce cele 6 locuri dedicate credem cu fermitate ca va afecta apartamentele cu geam spre limita de proprietate la nivelul zgomotului si poluarii generate de pornirea/oprirea lor la orice ora din zi sau noapte. Este mentionat ca se asigura 6

10

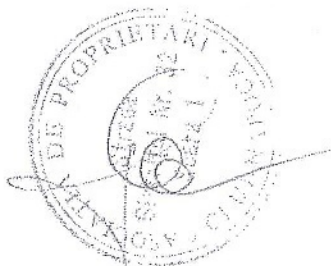
locuri de parcare dar asta nu inseamna ca nu pot parca in incinta mai multe masini decat cele 6 locuri alocate ceea ce duce automat la amplificarea zgomotului si poluarii. Mentionam ca in proiect sunt trasate 3 locuri de parcare si nu 6.

4.Referitor la anexa amplasata pe spatiul asociatiei nu avem cunostinta cum s-a putut ajunge in situatia in care beneficiarul sa fie proprietarul anexei,neavand niciun document prin care se cedeaza spatiul si terenul aferent. Nu mai spunem ca in proiect pe amplasamentul anexei este schitat punctul gospodaresc,oare care credeti ca e impactul asupra calitatii aerului in special la cei care au o camera orientata spre fatada de la strada?

Asociatia nu este de acord sub nicio forma cu aceasta constructie si in baza raspunsului solicitat de la comisia de urbanism,referitor la legalitatea constructiei si viabilitatea proiectului,vom duce litigiul in instanta.

Solicitam un termen de 15 zile pentru un raspuns.

Data: 19.02.2020



Prin adresa cu nr. 336931/15.07.2020, dl. Jurcă Liviu cu domiciliul în comunică următoarele observații :

- SINT DE ACORD CU CONSTRUCTIA SAUA
U-A AVEA INALTIMEA CASEI MELE.

Cu mulțumiri,

Data: 9.07.2020

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 347840/21.07.2020, dl. Abrudan Ioan cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

NE MENȚINEM PUNCTELE DE VEDERE
MENTIONATE ÎN ADRESELE PRECEDENTE
(353214 RESP 353219)

NU SUNTEM DE ACORD CU ACEASTA
CONSTRUCTIE DIN MOTIVELE MENTIONATE
ÎN ADRESELE ANTERIOR TRIMISE

Cu mulțumiri,

Data: 21.07.2020

Semnătura:

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

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

Ca răspuns la sesizările d-lui. Abrudan Ioan cu domiciliul în și Asociației de Proprietari str. Bistriței nr. 32, bl. 18, cu nr. 353214/09.07.2019 și 353219/09.07.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Vila turistica cu spațiu comercial/servicii la parter, în regim de înălțime P+2E+Er, care face obiectul documentației de urbanism, faza PUD, depusă la Primăria Cluj-Napoca, varianta revizuită după observațiile Comisiei de Urbanism, respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR – RrM2.

Ref. la punctul 1:

Se respecta conform PUG Cluj Napoca distanța minimă necesară până la limita proprietății, astfel:

- Min. 4.60 m - Fața de limita nordică, unde imobilul propus se învecinează cu blocul de locuințe de pe str. Bistriței 32, în regim de înălțime P+4E.

Înălțimea maximă la cornișa înspre această limită este de 9.20 m, deci se respecta distanța de h/2 până la limita proprietății.

Ref. La punctul 2:

Cantitatea de lumină naturală pe care blocul de locuințe îl va primi este mult peste minimumul necesar prevăzut de lege (min. 90 min. la solstițiul de iarnă – 21 dec). S-a realizat un studiu de însorire pe amplasament, (care a fost necesar la obținerea avizului DSP) care explicitează acest lucru. (studiu este atasat documentației).

Precizez că fațada blocului de locuințe, care este orientată spre limita comună de proprietate, are ferestre de la baie și o fereastră de la câte o singură cameră pe nivel. Aceste încăperi au deschideri și spre fațada de la stradă.

Ref. La punctul 3:

Locurile de parcare au fost calculate conform anexei 2 a PUG Cluj-Napoca. Se asigură 6 locuri de parcare la parterul imobilului și în incintă. Aportul acestora la traficul existent este nesemnificativ.

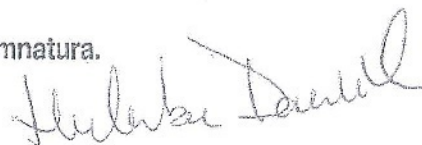
Ref. La punctul 4:

Anexa existentă momentan pe amplasament este în proprietatea beneficiarilor. Conform extrasului de carte funciara cu nr. 257416.

NU există litigii legate de proprietate cu Asociația de Proprietari de pe str. Bistriței nr. 32

Data:

Semnatura.



12

Ca răspuns la sesizarea Asociației de Proprietari str. Bistriței nr. 32, scara 1, cu nr. 97777/19.02.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Ref. la punctul 1:

Distanța dintre minimă dintre cele 2 imobile este de 6.00 m , măsurată de la colțul balconului blocului existent.

Se respecta conform PUG Cluj Napoca distanța minimă necesară până la limita proprietății , astfel:

- Min. 4.60 m - Fața de limita nordică , unde imobilul propus se învecinează cu blocul de locuințe de pe str. Bistritei 32 , în regim de înălțime P+4E.

Înălțimea maximă la cornișa înspre această limită este de 9.20 m , deci se respecta distanța de $h/2$ până la limita proprietății.

Distanța de 1.54 m , la care se face referire , este distanța minimă de la bloc la limita comună de proprietate.

Dacă e să analizăm amplasamentul pe care se afla blocul , blocul este cel care nu respecta distanța minimă față de limita laterală de proprietate , și astfel este afectată intimitatea locuinței mele , existente pe proprietate. Balcoanele și ferestrele cu orientare sudică ale blocului au vedere directă spre curtea mea. Momentan nu am intimitate în curtea proprie și calitatea locuirii pe amplasamentul actual este redusă din cauza vecinătății cu blocul de locuințe P+4E.

Ref. La punctul 2:

Aspectul legat de iluminarea naturală a fost explicat și în adresa anterioară , astfel:

"Cantitatea de lumină naturală pe care blocul de locuințe îl va primi este mult peste minimumul necesar prevăzut de lege (min. 90 min. la solstițiul de iarnă -- 21 dec). S-a realizat un studiu de însorire pe amplasament , (care a fost necesar la obținerea avizului DSP) care explicitează acest lucru . (studiu este atașat documentației).

Precizez că fațada blocului de locuințe , care este orientată spre limita comună de proprietate , are ferestre de la baie și o fereastră de la câte o singură cameră pe nivel. Aceste încăperi au deschideri și spre fațada de la stradă."

Ref. La punctul 3:

Locurile de parcare au fost calculate conform anexei 2 a PUG Cluj-Napoca . Se asigură 5 locuri de parcare (conform ultimei soluții de mobilare urbană) la parterul imobilului și în incintă. Aportul acestora la traficul existent este nesemnificativ.

Pe planșa de reglementări urbanistice apar în incintă 3 locuri de parcare , celelalte 2 fiind la parter.

Pe planșa de ilustrare urbanistică se văd toate locurile de parcare , atât din incintă cât și de la parter.

Ref. La punctul 4:

Anexa existentă momentan pe amplasament este în proprietatea beneficiarilor. Conform extrasului de carte funciara cu nr. 257416.

NU există litigii legate de proprietate cu Asociația de Proprietari de pe str. Bistritei nr. 32.

Punctul gospodăresc va fi relocalat în partea sudică a amplasamentului , iar în partea Nordică , în vecinătatea balconului blocului se va amenaja o zonă verde.

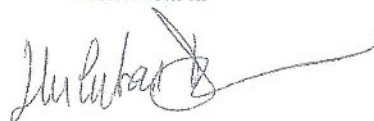
13

Doresc sa mentionez ca imobilul pe care il propunem respecta toate reglementarile urbanistice conform PUG si nu ar trebui sa mi se ingradeasca dreptul de a edifica un imobil cu destinatia de vila turistica.

Data:

29.05.2020

Semnatura.



Ca raspuns la observatiile d-lui. Jurca Liviu cu domiciliul in _____ cu nr. 336931/15.07.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

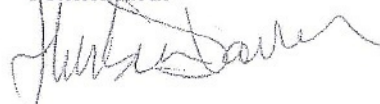
Prin studiul de urbanism – PUD – se propune realizarea unui imobil de locuinte cu 4 apartamente si 1 spatiu comercial/servicii la parter, in regim de inaltime P+2E+Er, care respecta PUG Cluj-Napoca si RLU aferent UTR- RrM2.

- Inaltimea maxima a constructiei va fi de 12.50 m si inaltimea la cornisa va fi de 9.20 m, inaltime permisa de PUG Cluj Napoca. Mentionam ca inaltimea maxima admisa in aceasta zona este de 16.00 m .
- Imobilul propus nu va afecta cladirea d-lui Jurca Liviu .

Data:

29.05.2020

Semnatura.



Ca raspuns la sesizarea d-lui. Abrudan Ioan cu domiciliul in _____ cu nr. 347840/21.07.2020 , beneficiarul lucrării precizează următoarele :

De la adresele precedente cu nr. 353214 si 353219, propunerea urbanistica s-a modificat astfel:

- Se propune un imobil de locuinte cu 4 apartamente si 1 spatiu comercial/servicii la parter.
- Din punct de vedere volumetric se pastreaza configuratia initiala care respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbannism aferent UTR – RrM2.

Reluam mai jos punctele din adresele anterioare:

Ref. la punctul 1:

Se respecta conform PUG Cluj Napoca distanta minima necesara pana la limita proprietatii , astfel:

- Min. 4,60 m - Fata de limita nordica , unde imobilul propus se invecineaza cu blocul de locuinte de pe str. Bistritei 32 , in regim de inaltime P+4E.

Inaltimea maxima la cornisa inspre aceasta limita este de 9.20 m , deci se respecta distanta de h/2 pana la limita proprietatii.

Ref. La punctul 2:

Cantitatea de lumina naturala pe care blocul de locuinte il va primi este mult peste minimul necesar pravazut de lege (min. 90 min. la solstitiu de iarna – 21 dec). S-a realizat un studiu de insorire pe amplasament, (care a fost necesar la obtinerea avizului DSP) care expliciteaza acest lucru . (studiu este atasat documentatiei).

14

Precizez ca fatada blocului de locuite, care este orientata spre limita comuna de proprietate, are ferestre de la bai si o fereastre de la cate o singura camera pe nivel. Aceaste incaperi au deschideri si spre fatada de la strada.

Ref. La punctul 3:

Locurile de parcare au fost calculate conform anexei 2 a PUG Cluj-Napoca . Se asigura 5 locuri de parcare la parterul imobilului si in incinta. Aportul acestora la traficul existent este nesemnificativ.

Ref. La punctul 4:

Anexa existenta momentan pe amplasament este in proprietatea beneficiarilor. Conform extrasului de carte funciara cu nr. 257416.

NU exista litigii legate de proprietate cu Asociatia de Proprietari de pe str. Bistritei nr. 32

Data:

29.09.2020

Semnatura.



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. 368253/433/17.07.2019, 105497/433/24.02.2020, 344460/433/20.07.2020 și 350039/433/22.07.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 32715/17.01.2020, 472219/29.09.2020, 472224/29.09.2020 și 472227/29.09.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 38130/433/21.01.2020, 38240/433/21.01.2020, 477539/433/01.10.2020, 477565/433/01.10.2020 și 477578/433/01.10.2020

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.

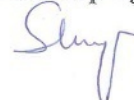
Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan



15