

**Raportul informării și consultării publicului,**

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

**Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012**

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : PLOPEANU DORU-ALIN și PLOPEANU ADINA-GABRIELA
- **Proiectant** : S.C. DETREI ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 626921/21.12.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale – alea Eclipsei - est

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

- **Certificat de urbanism nr. 4640/17.12.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 250/22.03.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 49/05.05.2021**

**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. 626921/21.12.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2018

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

În datele de 22.09.2020 și 31.12.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa

elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Ansamblu locuințe unifamiliale alea Eclipsei - est, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. la sediul Primăriei în data de 14.06.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 Făclia din 01-02.09.2018

Dezbaterile lucrării s-au realizat la sediul Primăriei în data de 14.06.2019 - ora 8:30

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la sediul Primăriei în data de 14.06.2019 - ora 8:30

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat 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 :

- Tușa Liviu Ioan și Tușa Maria -
- Miclăuș Mihai Ioan -
- Roșu Ovidiu Călin și Roșu Crina Maria -
- Orban Radu Liviu și Orban Magdalena -
- Miclea Carmen Lucia -
- Davidescu Gheorghe și Davidescu Adriana -
- Cuc Ioan și Cuc Aurica - str.
- Ciorte Gavril și Ciorte Anjca -
- Martis Gabriela - str.
- Turcu David Tudor -
- Neagoș Livia -
- Boca Ioan și Boca Maria Delia -
- Moga Ovidiu și Moga Camelia -
- Medan Gavril Ionel - str.
- Medan Maria Ruxandra -
- Urian Constantin -
- Onofrei Veronica -
- Cârstea Florin - str.

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Oliver Nemeș

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

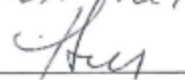


Prin adresa cu nr. 525149/05.11.2018, d-na. Neagoș Livia cu domiciliul în :  
comunică următoarele obiecțiuni :

- Circulația îngreunată la intersecția cu strada Prodan
- Debitul la gaz și debitul la apă (pe care vă rugăm să îl măsorați înainte de realizarea investiției)
- Acoperirea nivelului de oxigen prin distrugearea vegetației (plantele emană oxigen)
- Dificultate semnificative a gradului de

Cu mulțumiri, Iuminozitate a curții și a imobilului

Data: 05.11.2018.

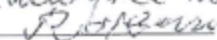
Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 268230/21.05.2019, dl. Orban Radu Liviu cu domiciliul în  
, comunică următoarele obiecțiuni :

- În general, dar mai ales în partea nordică a  
zonei PIZ, lățimea parcelelor e prea mică, conducând la  
o densitate prea mare a rețevilor construite - inadmisibilă  
pentru o zonă rezidențială

- În partea sudică a PIZ, orientarea propusă a construcțiilor  
e Nordică, ne-recomandată; - Nu toate ~~se~~ sunt respectate  
Cu mulțumiri, limitele de retragere față de limitele terenului și  
față de cele ale construcțiilor, distanțe prea mici între  
acestea, unde arbi

Data: 22.05.2019

Semnătura: 

față de cele din PIZ ne situate la nivelul  
celui analizat.

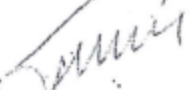
Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:  
- nume, prenume, adresa petent, telefon de contact rezidențial !!!

Prin adresa cu nr.171979/11.03.2021 , dl. David Tudor cu domiciliul în  
, comunică următoarele obiecțiuni :

Am observat că toate parcelile de pe strada unde mi  
construiesc casa (Romul hachea nr. 110), au casele  
aliniate în partea posterioară a parcelii, ceea ce  
conduce la o curte mai mică în față decât în  
spate. Propunând de la acest aspect de proiect să ar  
însumare din punctul meu de vedere, ca parcelile de  
măi sus (str. Eclopilor în particular) să aibă  
retragerea în opoziție caselor mai mari, decât cele  
de PIZ, pentru o înfrumusețare în opoziție celor  
cu mulțumiri, compense de urbanistică.

Data: 11.03.2021 \*

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-nei. Neagoș Livia cu domiciliul în : \_\_\_\_\_ cu nr. 525149/05.11.2018, proiectantul lucrării – S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L.-arh. Oliver Nemeș, precizează următoarele :

### **Referitor la observatia:**

*Circulatia ingreunata la intersectia cu strada Brancusi.*

### **Raspuns:**

Numar total de locuri de parcare propuse pentru subzona UTR Liu este de 70 locuri. Dintre care 24 de locuri pentru vizitatori in afara celor 28 de parcele cu locuinte. Solutia de modernizare a circulatiei respecta prevederile de conformare si dimensionare din RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca si cerintelor exprese din Avizul de Oportunitate eliberat de PMCJ nr. 250 din 22.03.2018.

Propunerea de modernizare a circulatiei a fost supusa unui studiu de trafic. Conform studiului de trafic elaborat de o firma specializata - Drumexpert SRL Cluj-Napoca - in urma analizei comparative, a rezultat ca nu exista diferente majore intre traficul actual in zona fata de traficul estimat dupa realizarea ansamblului de locuinte. Concluzia studiului este ca ansamblul de locuinte reglementat prin prezentul PUZ nu aduce un aport semnificativ in incarcarea traficului in intersectiile sau strazile adiacente. Intre intersectiile incluse in masuratorile si proiectiile de trafic ale studiului se regaseste si cea amintita in obiectiune.

Solutia de circulatie in zona studiata si studiul de trafic amintit au fost avizate favorabil prin **Avizul de Principiu nr. 296134/446 din 14.09.2018** al Directiei Tehnice Serviciul Siguranta Circulatiei al Municipiului Cluj-Napoca.

### **Referitor la observatia:**

*Debitul la gaz si debitul la apa (pe care va rugam sa il masurati inainte de realizarea investitiei).*

### **Raspuns:**

Pentru documentatia de urbanism in faza PUZ au fost eliberate avizele favorabile legal necesare in aceasta etapa de derulare a proiectului de catre furnizorii de utilitati din zona:

Delgaz Grid S.A. conform **Aviz Favorabil cu Nr. Inregistrare 211080075/08.05.2018.**

Compania de Apa Somes S.A. conform **Aviz de Amplasament Nr. 1214/2018.**

Ambele avize sint anexate in copie prezentei notificari.

### **Referitor la observatia:**

*Acoperirea nivelului de oxigen prin distrugerea vegetatiei (plantete emana oxigen).*

### **Raspuns:**

Din suprafata totala de 12.857 mp a parcelei studiate o suprafata de 1.948 mp se suprapune cu UTR Ve. Conform prevederilor RLU aferent UTR Ve din PUG al municipiului Cluj-Napoca aceasta suprafata de teren va ramane cu destinatia de spatii verzi. Proiectul nu influenteaza pe acesta suprafata bilantul emisiei de oxigen din prezent.

Restul suprafetei urbanizate prin proiect are categoria de folosinta arabil si este in prezent inierbat (faneata). Terenurile inierbate sint considerate cu aport neglijabil sau chiar negativ de oxigen. Volumul de oxigen produs de iarba prin fotosinteza este apropiat de cel al emisiei de dioxid de carbon in procesul de descompunere anuala in anotimpul rece. In cazul in care masa vegetala este folosita drept furaj, emisia de carbon rezultata in urma consumului este considerata in general superioara volumului de oxigen emis de iarba pana la recoltare.

In documentatia propusa spre consultare suprafetele verzi din bilantul teritorial depasesc minimul de pondere obligatorie pentru suprafata parcelelor edificabile. Suplimentar fata de situatia actuala a terenului, prin proiect sint propusi 15 arbori de aliniament in profilul longitudinal al strazii A. Se apreciaza ca in cele 28 de gradini ale parcelelor din proiect vor fi plantati un numar de minim 80 de arbori si arbusti. Aceasta situatie noua preconizata, cu un numar de mai mult de 100 de copaci nou plantati, va schimba radical bilantul de productie a oxigenului de pe suprafata de teren urbanizata in unul semnificativ pozitiv.

### **Referitor la observatia:**

*Diminuare semnificativa a gradului de luminozitate a curtii si a imobilului.*

### **Raspuns:**

In documentatia supusa spre consultare vecinatatea spre parcela doamnei Livia NEAGOS este reprezentata de frontul nordic a strazii A nou propuse care va completa cvartalul spre strada Romul Ladea. Solutia pentru aceste parcele va fi urmatoarea: Adancimea parcelelor va fi de 20 m, cu fronturi largi (pentru tipul de constructii propus – locuinte insiruite) de 12 m sau 14 m. Dimensiunea generoasa a fronturilor va permite realizarea unor accese auto facile si fragmentarea propunerilor de



volumetrie. Monotonia solutiilor repetitive ale complexelor de case insiruite va fi astfel evitata. Conformarea loturilor permite decupaje in masa construita cu retrageri suficiente de la limitele posterioare pentru terase exterioare de gradina pentru un grad mai mare de intimitate fata de locuintele vecine.

Fatadele orientate spre gradina ale constructiilor se vor dispune pana la **minim 6 m** de la limita posterioara a parcelelor.

Proiectul respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare cu privire la retragerea minima obligatorie de la limita posterioara a parcelei pentru acesta zona a orasului - **minim 6 m** - (conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca). Retragera de **minimum 6 m** a fatadelor posterioare ale caselor propuse depaseste cu mult jumatate din inaltimea la cornisa al acestora (estimata in acest moment la 7,5 m). Aceasta situatie de vecinatate nu se icadreaza in cazurile

in care este necesara verificarea influentei unei constructii amplasate in vecinatatea unui imobil de locuit. Conform Ordinului MS nr. 119/2014 - *Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei* - art. 3, este nevoie de studiu de insorire doar in situatiile in care distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. Pe cale de consecinta pentru situatia de vecinatate in discutie **nu este nevoie de studiu de insorire.**

Concluzionam ca solutia de parcelare si conformarea constructiilor propuse vecine parcelei cu nr. postal 112 de la str. Romul Ladea nu afecteaza in nici un fel **gradul de luminozitate a curtii si a imobului** de la adresa mentionata.

04.12.2018

proiectant general,  
**detrei arhitectura s.r.l.**  
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,  
arh. Oliver NEMES



Ca raspuns la sesizarile d-lui. Orban Radu Liviu cu domiciliul in str. cu nr. 268230/21.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L.-arh. Oliver Nemes, precizează urmatoarele :

**Referitor la observatia:**

*"In general, dar mai ales pe partea Nordica a zonei PUZ, latimea parcelelor e prea mica, conducand la o densitate prea mare a vitoarelor constructii – inadmisibile pentru o zona rezidentiala"*

**Raspuns:**

Latimea parcelelor pentru locuinte cuplate propuse pe partea nordica a strazii A este intre 14.9 si 16.66 m, cu o adancime de aproximativ 20 m. Astfel, solutia de parcelare prezentata respecta prevederile RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca prin care lungimea frontului la strada va fi **mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate**, mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate.

**Referitor la observatia:**

*"In partea sudica a PUZ orientarea propusa a constructiilor e nordica, nerecomandata"*

**Raspuns:**

Orientarile constructiilor nu sunt supuse niciunei conditionari prin Regulamentul aferent PUG Cluj pentru zona studiata, prin urmare aceasta observatie nu are relevanta.

**Referitor la observatia:**

*"Nu la toate sunt respectate limitele de retragere fata de limitele terenului"*

**Raspuns:**

Proiectul respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare cu privire la retragerea minima obligatorie de la limita posterioara a parcelei pentru aceasta zona a orasului - **minim 6 m** - (conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca).

**Referitor la observatia:**

*"densitate prea mare a constructiilor, distante prea mici intre acestea, indeosebi fata de cele din PUZ-ul situat la sudul celui analizat. In general- mult mai aerisit -> zona rezidentiala!"*

**Raspuns:**

Referitor la densitate, conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca POT maxim este de 35% iar CUT maxim este de 0,9. Prezentul proiect de PUZ nu solicita modificarea acestor indicatori maximi pentru aceasta zona.

Referitor la distanțele între clădiri, retragerile față de limita laterală a parcelei impuse de RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca sunt de **min. 3 m**, fiind permisă, deci, o distanță între construcții de **min. 6 m**. Prin proiectul de PUZ distanțele dintre **construcțiile** amplasate pe latura sudică a străzii A vor fi **egale sau mai mari de 7 m** ca rezultat însumând retragerile obligatorii de la limita laterală în cazul construcțiilor izolate și retragerile de la limita laterală în cazul celor cuplate. Datorită POT și CUT max. impuși, **suprafața construită** rezultată (ilustrată în planșa 06.v2\_PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ) va fi mai mică decât **suprafața edificabilă** (evidențiată în planșa 03.v2\_REGLEMENTARI URBANISTICE).

Față de parcelele urbanizate prin PUZ aprobat cu HCL 254/2016 situate la sud de parcela studiată, s-a impus prin prezentul proiect o retragere de la **limita laterală** de **min. 6 m** (față de 3 m ca ar fi fost permis) în cazul construcțiilor cuplate și o retragere față de limita posterioară de **min. 8 m** (față de 6 m ca ar fi fost permis) în cazul construcțiilor izolate. Însumând distanța de 3 m față de limita laterală din PUZ aprobat cu HCL 254/2016 rezultă o distanță posibilă de **min. 9 m** respectiv **min. 11 m** între construcții. Prezentul proiect urmărește creșterea confortului locuirii în zonă.

11.06.2019



proiectant general,  
**detrei arhitectura s.r.l.**  
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,  
arh. Oliver NEMES

Ca răspuns la sesizările d-lui. David Tudor cu domiciliul în  
cu nr. 171979/11.03.2021, proiectantul lucrării – S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L. -  
arh. Oliver Nemeș, precizează următoarele :

**Referitor la observația:**

*"Toate parcelele de pe strada Romul Ladea au casele aliniate în partea posterioară a parcelei, ceea ce conduce la o curte mai mare în față decât în spate. Având în vedere acest specific al locului și clădirile poziționate în continuarea parcelelor noastre ar trebui să compenseze urbanistic acest lucru și să ofere retrageri posterioare mai mari decât o impune PUG-ul pentru intimitate și echilibru. Pentru aceasta propun ca retragerea din spatele caselor de pe strada Eclipsei, vecinate cu Romul Ladea, să fie mai mari."*

**Răspuns:**

Proiectul respectă toate reglementările urbanistice în vigoare cu privire la retragerea minimă obligatorie de la limita posterioară a parcelei pentru această zonă a orașului – "clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii (la cornișă), dar nu mai puțin de 6 m" - (conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca, în vigoare). Nu s-a solicitat prin regulamentul PUZ o derogare de la această regulă.

11.06.2021



proiectant general,  
**detrei arhitectura s.r.l.**  
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,  
arh. Oliver NEMES

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. 535756/433/09.11.2018, 276812/433/27.05.2019 și 190544/433/19.03.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 579246/04.12.2018, 306881/11.06.2019 și

372257/22.06.2021 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 586715/433/07.12.2018, 268230/433/13.06.2019 și 377724/433/24.06.2021

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**

