

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 111-113**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 111-113 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 758569/1/23.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 758684/433/23.09.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 111-113, beneficiară: S.C. Transilvania Construct Invest S.R.L.;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 177 din 5.08.2022 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 – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 111-113, beneficiară: S.C. Transilvania Construct Invest S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 340944.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 340944, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire/comert), cu regim de înălțime S+P+5E+R, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea clădirii pe parcelă:* în aliniament, în front continuu închis, pe limitele de proprietate laterale, pe o adâncime de 18 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* min. 24 m;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și la subsol în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Constantin Brâncuși va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” (conform Avizului nr. 706372 din 3.01.2022 al Serviciului Siguranța circulației), anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Constantin Brâncuși și va fi transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (conform propunerii din planșa U04- Plan proprietăți și circulația terenurilor).

Pe spațiul verde, organizat pe sol natural, vor fi plantați cel puțin 3 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet.

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții, îngropat, va avea o suprafață minimă de 10 m și va fi prevăzut cu rigolă de scurgere.

La faza D.T.A.C., documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L. cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Octavian Goga nr. 2, înregistrată sub nr. 29353/433/2022, cu completările ulterioare depuse sub nr. 540936/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 177 AVIZ din 5.08.2022

pentru

P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 111-113
generat de imobilul cu nr. cad. 340944

Inițiator: S.C. TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1237 mp, situată pe frontul nord-estic al străzii Constantin Brâncuși, delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-estică, nord-vestică și sud-vestică.

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

U.T.R. RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă/ regim de construire : caracterul propus - Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de o



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

servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

-retragere față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul 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.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 340944, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire/ comerț) cu regim de înălțime S+P+5E+R precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea clădirii pe parcelă:* în aliniament, în front continuu închis, pe limitele de proprietate laterale, pe o adâncime de 18 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 24 m;



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și la subsol în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Constantin Brâncuși va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” (conform avizului Siguranța circulației nr. 706372 din 3.01.2022), anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi transferată în domeniul public, cu titlul gratuit și va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Constantin Brâncuși (conform propunerii din planșa U04- Plan proprietăți și circulația terenurilor).

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi plantați cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției construcției propuse.

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții îngropat, va avea o suprafață minimă de 10 m și va fi prevăzut cu rigolă de scurgere.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 4539 din 9.12.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreia Mureșan

Red. 3ex. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6574643 din 10.08.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2022

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament str. Constantin Brancusi, nr. 111-113, Cluj-Napoca, Cluj
Beneficiar S.C. TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.

ZONA STUDIATA / REGLEMENTATA

S teren C.F. nr. 340944	S.teren propus spre dezmembrare *	S.teren rezultat in urma dezmembrarii
1237 mp	89.34 mp	1 147.66 mp

* Avand in vedere plansa 3.2 "Reglementari urbanistice aferente P.U.G.", in care este reglementata realizarea constructiei propuse s-a retras cu minim 3.4 m de la aliniamentul existent.

Teren in vederea dezmembrarii pentru realizarea regularizarii traseului strazii adiacente. Suprafata de teren necesara largirii strazii Constantin Brancusi, va fi transferata cu titlu gratuit in proprietate publica, conform plansei ARH-04 PLAN PROPRIETATI SI CIRCULATIA TERENURILOR

BILANT TERITORIAL

U.T.R. = RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii - Zona mixta cu regim de construire inchis

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	S	%	S	%
Suprafata teren*	1 147.66 mp	100 %	1 147.66 mp	100 %
Construcii	335 mp	47.12 %	360.51* mp	31.41 %
Suprafete pentru circulatii auto si pietonale	376 mp	52.88 %	557.15 mp	48.55 %
Spatii verzi amenajate	0.00 mp	0.00 %	230.00 mp	20.04 %
Teren neamenajat	0.00 mp	0.00 %	0.00 mp	0.00 %
S construita propusa			455.54 mp	
S construita desfasurata propusa - fara subsol			2954.79 mp	
S construita desfasurata propusa - totala			3847.73 mp	

* Suprafata construita din bilantul teritorial nu corespunde cu suprafata construita de calcul POT deoarece in bilantul teritorial suprafata construita este considerata suprafata parterului iar la calculul POT este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare (etajul I).

INDICI URBANISTICI	MAXIMI	PROBUS
	U.T.R. RrM1	U.T.R. RrM1
P.O.T.	50 %	39.70 %
C.U.T.	2.6	2.58

REGIMUL DE INALTIME PROBUS

U.T.R. - RrM1 S + P + 5E + ER H_{max} = 22 m

NR. DE APARTAMENTE PROPUSE 20 apartamente

NR. DE SPATII COMERCIALE PROPUSE 1 spatiu comert specializat S.utila cca=100 mp

LOCURI DE PARCARE	AUTO	VELO
LOCUIRE	1 loc/ap. cu Su < 100mp	20
COMERT SPECIALIZAT	1 loc/50 mp S. de vanzare	2
TOTAL LOCURI	22	20

SPATIUL DESTINAT DEPOZITARII RECIPENTELOR DE COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR MENAJERE PE PATRU FRACTII

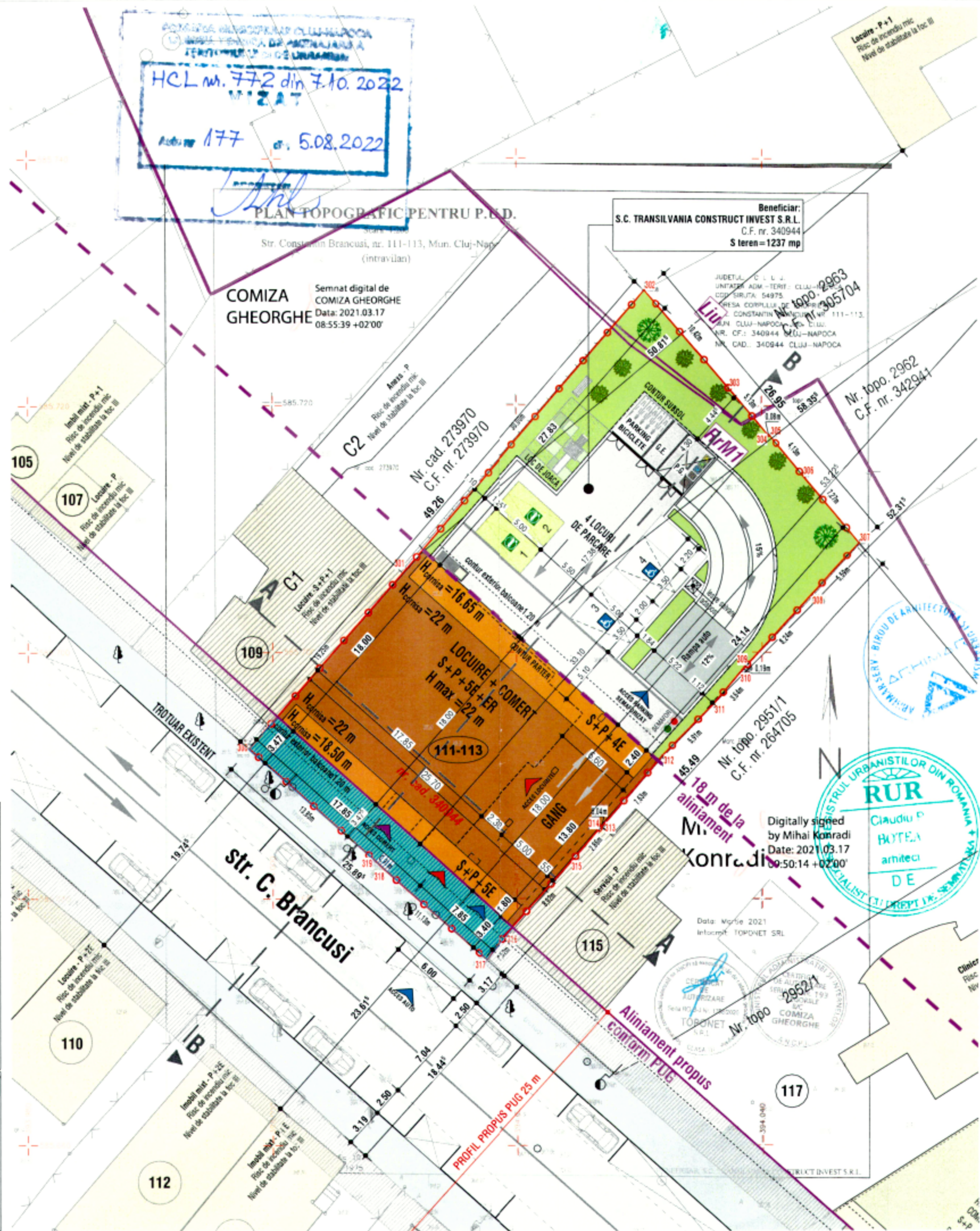
Este amenajat la distanta de minim 10 m de ferestrele locuintelor, intr-un spatiu imprejmuit si impermeabilizat, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevazut cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4) Este organizat pe 4 fractii: plastic/metal, hartie/carton, sticla, respectiv deseuri reziduale/amestecate/menajere.

SPATIUL DE JOACA PENTRU COPII

Este amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4)

LEGENDA

- limita proprietate parcela studiata
- aliniament conform P.U.G.
- contur subsol
- imobil propus S+P+5E+ER
- fond construit existent
- fond construit existent calcan
- circulatii auto si pietonale in interiorul incintei
- spatii verzi
- acces pietonal
- acces auto
- acces comert
- 2 arbori plantati cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de la coala
- arbususti decorativi



BROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
Str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40 254 596 786, F. +40 372 698 302
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare

- arh. Daniel Barba
- arh. Adrian Bedreaga
- arh. Adela I. Danilescu
- arh. Catalina Vaida

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect

arh. Claudiu Botea

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Beneficiar
S.C. TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.

Adresa investitiei
str. Constantin Brancusi, nr. 111-113, Cluj-Napoca, Cluj

Proiect	1413/2020
Proiect nr.	P.U.D.
Faza	1:350
Scara	08 2022
Data	

ARH-03*
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al ARHIMAR si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Aceasta plansa reprezinta extras din Proiectul Tehnic, necesara pentru autorizare si nu va fi folosita pentru executie.

P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+5E+R
str. Constantin Brâncuși nr. 111-113
Nr. 692435/18.08.2022
(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** : S.C. TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 29353/13.01.2022

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+5E+R – str. Constantin Brâncuși nr. 111-113**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4539/09.12.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 177/05.08.2022**

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. 29353/13.01.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.04.2021

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 16.05.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 31.03.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2022 - ora 15

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor 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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2022 - 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 :

- Fodor Zsolt –
- Amicii AMG Imobiliare – str. Constantin Brâncuși nr. 115
- Colceriu Ana și Colceriu Gavrilă –
- Kiss Susana și Kiss Mihail –

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 și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.05.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Daniel Barna
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 278749/04.05.2021, d-na. Colceriu Ana cu domiciliul în , comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : *Categoric nu suntem de acord cu construirea acestor betoane, orobite și sumbre și să ne fie invadat spațiul personal, intimitatea, peisajul și bucătăria noastră de casă, să fim deranjați și prejudicați chiar mai mult decât cei care vor fi demolați, fără să fim despăgubiți. Noi de la bloc am venit aici acum 37 de ani, am investit bani, suflet, timp, viață, munca cinstită foarte multă de 2 generații iar cu acestea să ne distrugem cu totul viața. Să nu se întâmple tot ce am investit noi să nu fim păguliți prin diminuarea valorii reale a proprietății noastre. → vezi vezi și prin încălcarea liberului arbitru.*

Data: 05.05.2021 Semnătura: *[Signature]*

- Un apartament din acest bloc trebuie să fie al nostru sau să primim altfel de despăgubiri ca să fim chibz într-un stat de drept.
- Ce înțelegemuri vor fi făcute ca nu se vede așa ceva să apară în planul terribil de druz și mizer la blocurile deja construite în apropiere, dacă se va întâmpla și cu noi, această distrugere?

- Nu avem nevoie de blocuri și hipermarketuri la tot pasul cu hrană injectată, fără gust și chimizată și să ne împănă altfel cum să ne trăim viața, ce să mâncăm și săi nu ne mai mișcăm fiindul din casa prea departe, și fără să fim întrebuțați ce ne dorim. Ci avem nevoie de o natură vie, de viață adevărată, de aer curat, hrană vie și în comună și conexiune cu natura, nu cu betonurile, gazele și poluarea, după truda de o viață, și nici de bulevarde.
- Dacă aceste planuri vor fi realizate totmai reușit să distingem cu totul zona și să aducem multe pagube celor de aici favorizând doar niște veritabili care vor veni în aceste blocuri, și abia care își vor construi fericierea pe nefericirea noastră. Și de asemenea nu este în regulă să plantăm niște pomi așa de formă ca să nu zică nimeni că nu e și ceva verde, la doar 50cm de gardurile noastre, să crească ciocoanele și să umbrească și deranjest grădinițele și peste pomii noștri, mai bine să plantăm pe toată porțiunea gardurilor, conifere înalte cu creștere rapidă care să mai absoarbă, noxele auto, praful, zgomotul și altele. De asemenea multe garduri sunt deteriorate și cerem Primăriei Cluj-Napoca și Prefecturii să oblige constructorul să facă garduri înalte, solide pentru că în cazul nostru la gard am contribuit doar noi singuri iar vecinul ce umbleasă a fost demolat nu a vrut nici măcar să repare după 35 de ani porțiunea de gard se li aparține să o întrețină, și ca să avem securitate când vor apărea 38-40 de familii și să nu ne trezim cu hoști la fructele și bunurile noastre iar după toate distrugere nu mai investim tot noi în modificarea și repararea gardurilor, să fie clar acest lucru!
- Mai avem și alte obiecțiuni pe care le vom scrie ulterior

Prin adresa cu nr. 313452/14.02.2022, d-na. Colceriu Ana cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

1

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : Pe lângă cele scrise la Notificarea Nr 5 mai adăugăm : Ne opunem acestui proiect pe motiv că regimul de înălțime de S+P+6ET (22m), iar la parter vor fi și magazine, este mult prea mare în comparație cu casele obișnuite care au cel mult P+ Mansardă sau P+ET. Decidenții au permis privatilor construirea multor apartamente pe un spațiu restrâns, astfel este excesiv densitatea populației

generând trafic suplimentar în zonă, nerespectând P.U.Z.-ul
Zonă și afectând proprietatea noastră prin distrugerea
Cu mulțumiri,

Data: 12.02.2022

Semnătura: *[Signature]*

vers
verso

intimității, a pășunii, aerului, a lumii soarelui, creșterea
poluare, zgomot, aglomerație, plus aprovizionare la magazine
și diminuarea valorii reale a proprietății noastre și ne în-
calcă Constituția și alte legi. Indiferent dacă dorim să
rămânem să locuim aici sau să vindem și să plecăm
oriunde vom prejudicia. Grădina noastră în care culti-
vam ste, pomi, rozii, verdușii, străduindu-ne să fie cât
de cât bio, nu și va mai avea utilitatea și care am
făcut această investiție la fel și pentru că și pe lângă
toate acestea va mai veni de pe Brâncuși încă un bloc
alături cu care avem o porțiune de gard comun (deci
2 blocuri la fel de înalte) iar de o parte și alta a
acestora un șir întreg de astfel de blocuri lipite în-
tre ele ce promise de la str. Clăciului și până la str. C.
Brâncușului ca un advarat "zid chinezesc" o advo-
rată bătoară și monotonă și noi și ceilalți vecini
care rămân în spațiile acestea. Acest șir de clădiri
înalte împiedică ventilația naturală, duc la stagnarea
și încălzirea aerului datorită și la focul intern și
contaminarea mediului de noxe și afectează viața a sute
de familii din zonă și prejudiciază proprietarii de pe
străzile alăturate bulvardului și prejudiciază de zeci
de mii de euro pe fiecare. În schimb pe partea opusă a
străzii C. Brâncușului chiar vis-a-vis s-au putut construi
clădiri noi din 2017 încoace doar cu 3 etaje deoarece
poate și cu bun simț față de parcelele cu case care nu
sunt respectate și proprietarii de case și pe partea noastră
de ce nu se poate tot la fel? Ne opinăm ca blocul,
blocurile și șirul întreg să se facă cu 6 etaje și doar cu
2-3 etaje ca să se simtă, cont și de interesele noastre legi-
time. De fapt deja 3 blocuri spre str. Clăciului sunt
deja construite cu 6 etaje în perioada pandemiei când
restricțiile și frica dau împiedicat pe cei afectați să
facă șerșarii, demersuri și a se construi cu bun simț
luând în considerare și circumstanțele și nu s-a putut să

colaborăm cu toți împreună și să obținem diminuarea în altămii
acestui întreg set de blocuri și ne prejudiciasă pe noi toți.

În ce privește spațiile verzi actuale și mulți pomi și verdețuri
din curțile și grădiniile expunzivilor și poate în viitor să a par
celor înlăturate, vor dispărea sute sau chiar mii de pomi
și spații verzi prin tăieri în totalitate dar înlocuirea acestora
se va face prin plantarea a 2-3 bucăți pomi la fiecare bloc
pe o suprafață extrem de mică de pământ, restul suprafețe-
lor ocupându-se cu beton ceea ce va afecta comunitatea ace-
stei zone, cu impact negativ pentru mediu. Se pare că se do-
rește avansarea blocurilor și spre zona de case din Gheorgheni
împre blocurile din zona Străzii Albini din partea dezvoltato-
rilor. Prin acestea se promovează nemunca și trăind în viața la
bloc iar gospodarii sunt descurajați să mai facă ceva.

Referitor la P.U.Z. regenerarea urbană ce se dorea pe Brâncuși
cu blocuri înalte în zonă de case s-a făcut doar în interesul invest-
itorilor, chiar și magazinele de care noi ne duceam așa o
mare lipsă și pentru cei care cumpără aceste apartamente.

Despre această regenerare urbană specialiști în construcții și
arhitecți importanți în Cluj-Napoca spun după cum reieș din
articolele și interviurile scrise în presa locală că regenera-
rea construcțiilor în această zonă nu era necesară și nici
altceva decât o soluție impusă în cazul noilor blocuri
ridicate este o fortare pentru că nu s-a făcut mare lucru
pe lângă str. Brâncuși iar blocurile sunt deja AUS, strate-
gia P.U.Z. și această stradă nu are ca obiectiv un caracter
reparator al morfologiei urbane și nu este o soluție care se
impune. Cătrebuiă doar restructurarea arborei de esca-
lele astfel încât să înghețe zona urbană și jumătate din

zona Zia care face pe aici spre și dinpre centru, să nu aie
terse traseul astfel care sunt beneficiile de interes public și altele
interese sunt reprezentate de fapt.

Ne exprimăm în îngrijorarea și nu ne dorim să se construiască
haotic, neînțeles, nerespectând recomandațiile așa cum bine
se poate observa în ultimii ani în multe zone din Cluj-N și
nu numai, cu clădiri de toate formele, dimensiunile, ghirli
și mărimile ce stăd pe lângă și fără reguli scrise așa cum
se face în România și mai ales în țările UE sau în lume cu

blocuri înalte între case.
Propunem construirea acestor blocuri cu o înălțime de doar
2-3 etaje ca să fie cu bun simț și cu responsabilitate față
de investitorii noștri care sunt la fel de importanți ca

și ale oricărui cetățean din România răspunzându-ne blocajul
lor cu 6-7 etaje.
Studiind Planul de elaborare a proiectului am observat ceva schimb
bună la nr. apartamente și parcuri dar foarte ilizibil e formularul
și nu am înțeles și desigur aproape deloc din el dar mare lucru
mi schimbă situația înălțimii prea mare a clădirii lângă
casa cu parter doar. Am cerut pe e-mail planurile on-line și stu
diul de urbanism și mi am primit răspuns și tot am verificat
cal e-mail-ul zilnic așteptând să le pot studia!

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 obiecțiunile d-nei. Colceriu Ana cu domiciliul în _____ cu
nr. 278749/04.05.2021, proiectantul lucrării - S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. precizează următoarele :

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de
amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitare a obiectivului propus, în corelare cu vecinătățile imediate.

Imobilul propus respectă în totalitate prevederile Regulamentului de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014,
împreună cu modificările și completările în baza HCL nr. 597/2018:

1. spații urbane cu caracter mixt (structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni comerciale (tertiare), de turism etc);
2. amplasarea clădirii în aliniament, în front continuu (închis);
3. conformarea clădirii pe parcele a fost determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, astfel că clădirea se dezvoltă între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de 18 m încadrându-se în limita zonei construibile de 65% din adâncimea parcelei, pentru o parcelă mai adâncă de 20 m
4. se aliniază la o cornișă situată la înălțimea de 18.50 m de la nivelul trotuarului respectând de asemenea înălțimea maximă totală la cornișă de 22 m (respectiv un regim de înălțime de S+P+5E+1R).

La faza DTAC se vor respecta toate etapele de autorizare (obținere avize, acorduri), de asemenea se vor respecta toate legile și normativele în vigoare. În urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și peisagere astfel încât să se crească calitatea cadrului construit dar și natural. Suprafețele rămase libere după realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spații verzi. În acest sens se vor prevedea: îmbracarea cu pământ vegetal, semănarea gazonului și plantarea de arbori și arbuști decorativi. Spațiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața de teren amplasată în UTR RrM1, conform Planului Urbanistic General.

Autorizarea și executia imobilului propus nu se vor putea realiza fără respectarea normelor de protecție a siturilor și imobilelor învecinate.

Informațiile de interes public referitoare la această speta vor putea fi accesate în etapa DTAC, de autorizare a imobilului propus.

Cluj-Napoca
03.06.2021

Semnatura:



Ca răspuns la obiecțiunile d-nei. Colceriu Ana cu domiciliul în str. cu
nr. 313452/14.02.2022, proiectantul lucrării - S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. precizează următoarele :

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica, prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitare a obiectivului propus, in corelare cu vecinatatile imediate.

Imobilul propus respecta in totalitate prevederile Regulamentului de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018:

1. spatii urbane cu caracter mixt (structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, functiuni comerciale (tertiare), de turism etc; la imobilele noi, parterele spre spatii publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public;
2. amplasarea cladirii in aliniament, in front continuu (Inchis);
3. conformarea cladirii pe parcela a fost determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent, astfel caldirea se dezvoltă între limitele laterale ale parcelelor pe o adancime de 18 m incadrandu-se in limita zonei construibile de 65% din adancimea parcelei, pentru o parcela mai adanca de 20 m;
4. cladirea se va alinia la o cornisa de maxim 18.50 m de la nivelul trotuarului, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 22 m, respectiv un regim d einaltime de (1-3S)+P+5+1R.Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadel de minim 1.80m.

La faza DTAC se vor respecta toate etapele de autorizare (obtinere avize, acorduri), de asemenea se vor respecta toate legile si normativele in vigoare. În urma realizarii proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel încât sa se creasca calitatea cadrului construit dar si natural. Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi. In acest sens se vor prevedea: imbracarea cu pamant vegetal, semanarea gazonului si plantarea de arbori si arbusti decorativi. Spatiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata de teren amplasata in UTR RrM1, conform Planului Urbanistic General.

Autorizarea si executia imobilului propus nu se vor putea realiza fara respectarea normelor de protejare a siturilor si imobilelor învechinate.

Informatiile de interes public referitoare la aceasta speta vor putea fi accesate in etapa DTAC, de autorizare a imobilului propus.

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. 285099/433/07.05.2021 și 323094/433/17.02.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 336949/03.06.2021 și 388489/16.03.2022, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 343255/433/07.06.2021 și 399947/433/22.03.2022

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

