

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 421518/1/24.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 421557/433/24.03.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15, beneficiari: AVIVA HOUSE S.R.L., CDD HOUSE DESIGN S.R.L., BRICK HOME S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 206 din 20.09.2022., 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 P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15, beneficiari: AVIVA HOUSE S.R.L., CDD HOUSE DESIGN S.R.L., BRICK HOME S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 335982.

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent (corp 335982-C1, corp 335982-C2, corp 335982-C3, corp 335982-C4) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire/comerț), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+2E la S+P+3E, precum și amenajarea incintei.

- *retregerea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, respectiv în retragere de min. 5,4 m față de curtea acestui imobil (nr. cad. 272996);
- *retregerea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Zorilor;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj subteran), locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului și a străzii Sighișoarei va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (*conform propunerii din planșa U5- Plan cu circulația terenurilor*).

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

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

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 beneficiarele 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

ARHITECT-ȘEF

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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. AVIVA HOUSE S.R.L. prin Ciortea Pascu, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Pompiliu Teodor nr. 1A, ap.19, înregistrată sub nr. 503836/433/2022 și a completărilor ulterioare depuse sub. nr. 546477/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 206 din 20.09.2022

pentru P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Sighișoarei nr. 13-15 generat de imobilul cu nr. cad. 335982

Inițiatori: AVIVA HOUSE SRL, CDD HOUSE DESIGN SRL, BRICK HOME SRL

Proiectant: S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Laszlo Gyorgy Tulogy

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1384 mp, delimitată de strada Sighișoarei în partea de nord, strada Zorilor în partea de vest, str. Curcubeului și parcelă cu fond construit în partea de est și parcelă cu fond construit în partea de sud.

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

UTR M2 - Zonă mixtă, adiacentă arterelor de importanță locală.

-funcțiune predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar -bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

-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) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R, (1-3S)+P+4;

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 1,8 ADC/mp, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max= 2,2 ADC/mp, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului).

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max= 3,0 ADC/mp

-retragere față de aliniament: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis), prin excepție în situațiile când frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

-retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. 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 conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

II. Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent (corp 335982-C1, corp 335982-C2, corp 335982-C3, corp 335982-C4) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire/ comerț) cu regim de înălțime variabil de la S+P+2E la S+P+3E precum și amenajarea incintei.

- *retregerea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, respectiv în retragere de min. 5.4m față de curtea acestui imobil (nr. Cad. 272996);
- *retregerea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Zorilor;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj subteran), locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului și a străzii Sighișoarei, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (conform propunerii din planșa U5- Plan cu circulația terenurilor).

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi plantați cel puțin 6 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 va fi de tip îngropat.

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 beneficiarul acesteia.

În urma analizării documentației în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022 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.

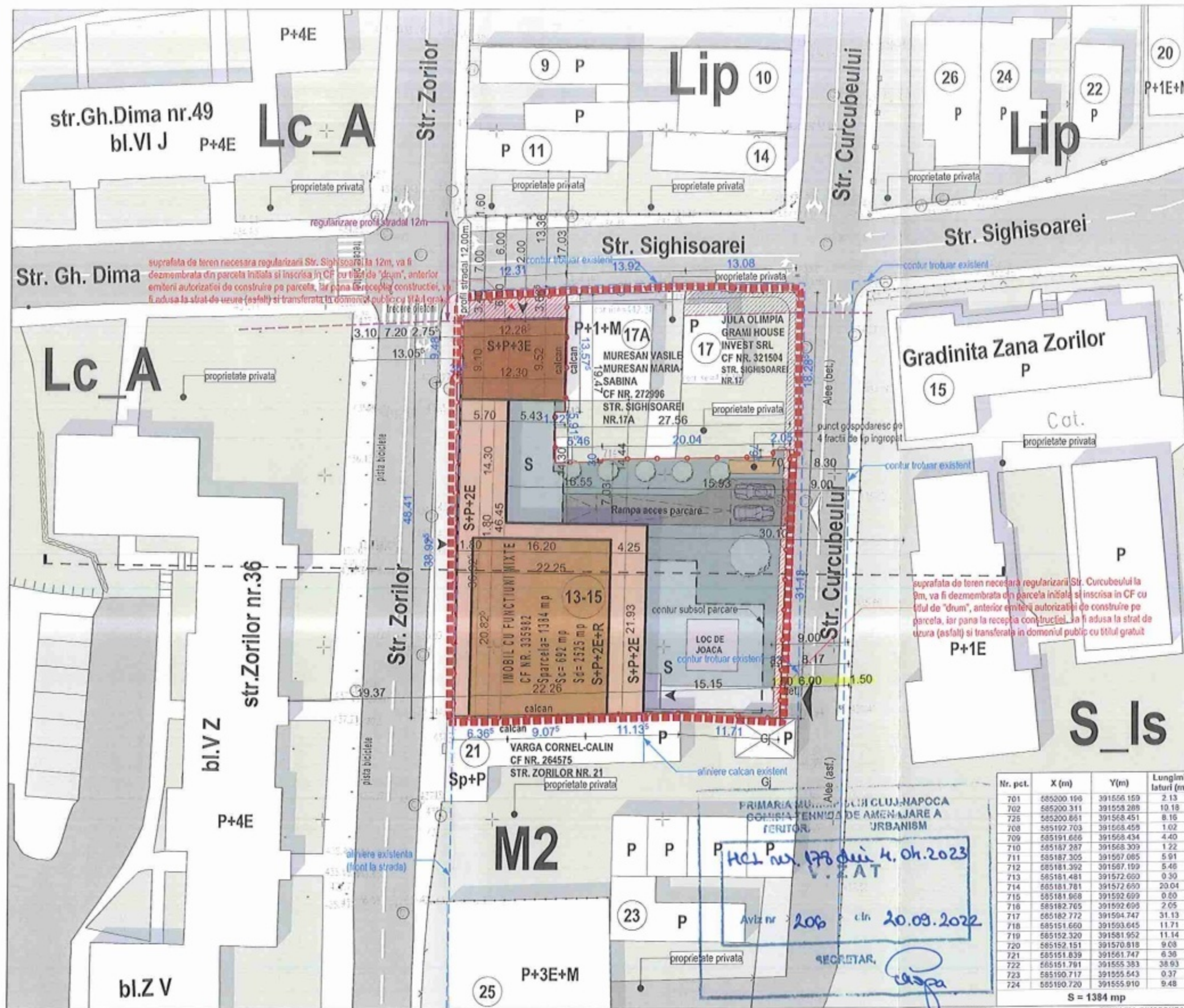
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 411 din 17.02.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

șef birou arh. Andreea Muresan
Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

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



BENEFICIARI:
 AVIVA HOUSE S.R.L. CUI:37096846, reprezentat de
 CIORTEA PASCU CNP:1460409120662
 Cluj-Napoca, Str. Pompiliu Teodor, nr. 1A, Etaj 1, Ap. 9, jud. Cluj

AMPLASAMENTI:
 Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca
 str. Zorilor, nr.13-15
 CF nr. 335982
 Nr. cadastral Top: 335982-C1, 335982-C2, 335982-C3, 335982-C4

UTR: M2
SITUATIA EXISTENTA:
 Suprafata parcela 1384.00 mp
 Suprafata construita existenta 899.00 mp
 Suprafata desfasurata existenta 1292.00 mp

Regim de inaltime existent P, P+1
 Numar locuinte colective existente -
 Numar de apartamente existente -
 Numar locuri de parcare existente -
 Numar garaje auto existente -
 Spatii verzi existente 56.00 mp
 Circulatii auto/pietonale existente 429.00 mp
 POT existent 64.96%
 CUT existent 0.93

SITUATIA PROPUASA:
 Suprafata parcela 1384.00 mp
 Suprafata construita propusa 692.00 mp
 Suprafata desfasurata propusa 2525.00 mp

Regim de inaltime propus S+P+2E+R
 Volum colt S+P+3E
 Numar locuinte colective propuse 1
 Numar de apartamente propuse 22
 Numar locuri de parcare propuse 28
 Numar garaje auto propuse -
 Spatii verzi propuse 208.00 mp
 Arbori circumferinta min. 35cm 6 buc.
 Spatii verzi peste subsol propuse 237.00 mp
 Circulatii pietonale/auto propuse 247.00 mp

Inaltime maxima la cornisa 16 m
 Inaltime maxima la coama 16 m
 POT propus 50%
 CUT propus 1.83

Categoria de importanta: C, conform HG 766-94 - categoria de importanta "normala";
 Clasa de importanta: - III, conform P100-1/06 - constructii de importanta medie
 Clasa de importanta: - III, conform STAS 10100/0-75
 Grad de rezistenta la foc: II - structura BA
 Zona seismică de calcul: ag=0,10g, Tc=0,7s, conform Normativ P 100/1-2013
 Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada: s0k = 2 kN/m2, conform CR-1-1-3-2005

- LEGENDA**
- Zona studiata
 - Limita de proprietate
 - Portiune cedata pentru regularizarea profilului stradal
 - Cladiri existente
 - Cladire propusa
 - Circulatii auto
 - Circulatii pietonale
 - Spatii verzi
 - Circulatii auto pe parcela
 - Circulatii pietonale pe parcela
 - Spatii verzi pe parcela
 - Acces pietonal
 - Acces auto
 - Acces cladire



Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi latitudi (m)
701	685200.196	391558.159	2.13
702	685200.311	391558.289	10.18
725	685200.691	391568.451	8.16
708	685192.703	391568.455	1.02
709	685191.666	391568.434	4.40
710	685187.287	391568.309	1.22
711	685187.305	391567.085	5.91
712	685181.392	391567.109	5.46
713	685181.481	391572.600	0.30
714	685181.781	391572.650	20.04
715	685181.968	391592.699	0.60
716	685182.765	391592.695	2.05
717	685182.772	391594.747	31.13
718	685151.660	391593.645	11.71
719	685152.320	391581.952	11.14
720	685152.151	391570.818	9.08
721	685151.839	391561.747	6.36
722	685151.791	391555.383	38.93
723	685190.717	391555.543	0.37
724	685190.720	391555.910	9.48

S = 1384 mp

BILANT TERITORIAL	MP	SITUATIA EXISTENTA	%
CONSTRUCTII	899.0		65.0
CIRCULATII PIETONALE/AUTO	429.0		31.0
SPATII VERZI	56.0		4.0
TOTAL	1384.0		100.0

BILANT TERITORIAL	MP	SITUATIA PROPUASA	%
CONSTRUCTII	692.0		50.0
CIRCULATII PIETONALE/AUTO	247.0		18.0
SPATII VERZI	208.0		15.0
SPATII VERZI PESTE SUBSOL	237.0		17.0
TOTAL	1384.0		100.0

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE, scara 1:500
 Categoria de importanta - C Clasa de importanta - III

proiect nr. 095 U.4
 data: 17/11/2022
 nume plan: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 scara: 1:500
 ± 0.00 = 359.70

denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER

amplasament: Cluj-Napoca, Str. Zorilor, Nr. 13-15

beneficiar: AVIVA HOUSE S.R.L. Cluj-Napoca, Str. Pompiliu Teodor, nr. 1A, Etaj 1, Ap. 9, jud. Cluj reprezentat de: CIORTEA PASCU Cluj-Napoca, Str. Pompiliu Teodor, nr. 1A, Etaj 1, Ap. 9, jud. Cluj



EKTRA STUDIO
 Cluj-Napoca, str. Marghaza nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
 J12/3851/2017, CUI R037782692
 RO 97 BTRL RONC RT04 0003 2701
 Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al EKTRA STUDIO SRL. In nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

sef proiect: arh. urb. TULOGDY Laszlo Gyorgy nr. TNA 4229
 colaborat: arh. CRISAN Radu nr. TNA 10517

PUD
 OSENIUK ARCHITECTUR
 DELI KOSZARNA
 4229
 Laszlo Gyorgy TULOGDY
 Aviz nr. 206 din 20.09.2022



P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E
str. Zorilor nr. 13-15
Nr. 863796/14.11.2022
(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)
- **Inițiatori** : S.C. AVIVA HOUSE S.R.L., S.C. CDD HOUSE DESIGN S.R.L., S.C. BRICK HOME S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 503836/10.05.2022

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+3E – str. Zorilor nr. 13-15

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

- **Certificat de urbanism nr. 411/17.02.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 206/20.09.2022**

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. 503836/10.05.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.11.2020

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 datele de : 23.04.2021, 16.12.2021 și 09.08.2022

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 Făclia din 12.11.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.04.2021 - ora 9, 16.12.2021 - ora 16 și 09.08.2022 - 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 dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.04.2021 - ora 9, 16.12.2021 - ora 16 și 09.08.2022 - 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;

A fost notificat :

- Varga Corneliu –
- Mureșan Sabina și Mureșan Vasile –
- S.C. GRAMI HOUSE S.R.L. (Jula Olimpia) –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 23.04.2021 - ora 9, 16.12.2021 - ora 16 și 09.08.2022 - ora 15

La dezbaterile din 23.04.2021 și 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Tulogy Laszlo

Din partea publicului și-a exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism dl. Mureșan Ovidiu

La dezbaterile din 09.08.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Tulogy Laszlo

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- dl. Mureșan Ovidiu
- dl. Mucea Grațian

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 123003/25.02.2021 – dl. Mureșan Vasile,

- nr. 640571/19.07.2022 – d-na. Mureșan Maria Sabina,

vezi Anexa nr. 1

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;

Prin adresele cu nr. 207700/26.03.2021 și 872993/17.11.2022, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor - vezi Anexa nr. 2

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. 152097/433/03.03.2021 și 646279/433/21.07.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 232556/433/07.04.2021 și 875446/433/18.11.2022

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



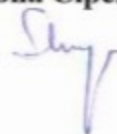
Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan





PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Anexa Nr. 1
la Raportul informației
și consultării publicului

Nr. 123003, 25.02.2021

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MUREȘAN VĂFÎLE

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector cod poștal 400317

strada

telefon/fax

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

S.C. AVIVA HOUSE SRL

amplasament: P.U. 0, - IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ STR. ZORILOR NR. 13-15

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- CONFORM ANEXEI ATĂȘATE

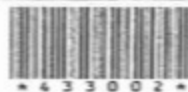
Data: 24.02.2021.

Semnătura:

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.
 - datele de identificare a documentației

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 15 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta castră vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și stocarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilitatea Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dro@primariacclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

Anexa

Observații și obiecțiuni cu privire la abordarea urbanistică a documentației (conform notificării nr. 65992/433/01.02.2021, DIRECTIA GENERALA DE URBANISM BIROUL STRATEGII URBANE):

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE STR.ZORILOR NR. 13-15, BENEFICIARA: SC AVIVA HOUSE SRL

1. Zona studiată prezentată în planșa U.4 cuprinde și imobilele de pe str. Sighisoarei nr. 17A, respectiv 17, dar soluția prezentată nu ține cont de opțiunile proprietarilor acestor imobile.
2. Toate cele 3 imobile (Zorilor 13-15, Sighisoarei 17A, Sighisoarei 17), se află în UTR M2: *Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală*; - adică „front continuu”. Pentru realizarea dezideratului din PUG, considerăm că se impune rezolvarea unitară (eventual etapizată) a teritoriului.
3. Parcela cu nr. cad. 335982 are o formă poligonală, iar construcțiile aflate pe acest teren sunt de facturi (foarte) diferite, ceea ce indică mai multe parcele în înțeles urban, alipite.
4. Corelând cele două aspecte prezentate mai sus, considerăm că pentru zona în cauză se impune o operațiune de tip PUZ, care să înglobeze și rezolvarea imobilelor de pe str. Sighisoarei 17A și 17.
5. Actuala rezolvare propusă prin PUD pentru imobilul de pe str. Zorilor 13-15 prevede spre imobilul de pe str. Sighisoarei 17A:
 - a. Calcan, a cărui rezolvare (pe limita de proprietate) presupune acord notarial (din partea proprietarului de pe str. Sighisoarei 17A)
 - b. Calcan, care presupune o imagine disfuncțională (în parcursul străzii Sighisoarei dinspre Est spre Vest), dar și în partea posterioară (spatele) parcelei de pe str. Sighisoarei 17A, din cauza necesității respectării Codului Civil (servitute de privire)
 - c. Un regim de înălțime de S+P+4E, respectiv S+P+3E+R, pentru care vă rugăm să ne puneți la dispoziție un studiu de însorire, prin care să se demonstreze că nu va fi redusă posibilitatea de iluminare a încăperilor de locuit la mai puțin de 1 și ½ ore, la solstițiul de iarnă
6. În cadrul sedinței din August 2020 în care s-a discutat și refuzat propunerea PUD pentru str. Sighisoarei nr. 17 din cadrul aceleasi zone prezentata in planșa U.4, propunerea primarului Emil Boc a fost ca intervenția de dezvoltare pentru aceasta zona sa fie vizual placuta si in interesul comunitatii, respectand normele urbanistice aferente arterelor de importanta locala, si anume, realizarea unui "front continuu" pe str. Sighisoarei.

640571 / 19.07.2022

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MUREȘAN MARIA SABINA
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector — cod poștal
strada —
telefon/fax — e-mail —

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația ~~P.U.Z.~~ / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

SC AVIVA HOUSE SRL
amplasament: P.U.D. - Imobil cu funcțiuni mixte, str. Zorilor 13-15.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu proiectul din notificarea
dumneavoastră din motive prezentate în anexa atașată:
Menționez că notificarea mi-a fost predată prin
Poșta Română la data de 07.07.2022.

Cu mulțumiri,

Data: 18.07.2022.

Semnătura: —

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.
 - datele de identificare a documentației

ANEXA

Observații și obiecțiuni cu privire la abordarea urbanistică conform notificării nr. 609413/433/01.07.2022, conex cu nr. 503836/2022, DIRECTIA GENERALA DE URBANISM BIROUL DE STRATEGII URBANE

Actuala rezolvare propusă prin PUD pentru imobilul de pe str. Zorilor 13-15 prevede spre imobilul de pe str. Sighișoarei nr. 17A (care are un regim de înaltime P+E+M):

- **Calcan** cu un regim de înaltime propus de S+P+3E, a cărui rezolvare necesită un acord notarial
- **Calcan** cu un regim de înaltime propus de S+P+3E, care presupune o imagine disfuncțională în parcursul străzii Sighișoarei dinspre est spre vest, dar și în partea posterioară a parcelei

În cadrul sedinței din 16 Decembrie 2021 în care s-a discutat și refuzat propunerea PUD din partea aceluiași proprietar de pe str. Zorilor 13-15, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a stabilit următoarele cerințe în vederea aprobării proiectului. Subliniez ca niciuna din aceste cerințe nu s-a luat în considerare:

- Un regim de înaltime de maxim S+P+2E
- Retragere de minim 3 metri de la limita de proprietate cu str. Sighișoarei nr. 17A
- Proiectul să fie avizat de către comisia de estetică urbană întrucât imobilul propus nu este aliniat cu celelalte construcții de pe str. Sighișoarei

Anexa nr. 1
la Raportul informării și
consultării publicului conform
unui număr de 4 pagini
Slyp

RASPUNS ADRESA VECINI
referitor la lucrarea inregistrata:

NR 123003 din 25 022021
~~5564440~~ din 20.11.2020
576440

Anexa Nr. 2
la Raportul informații
și consultării publicului

DENUMIREA LUCRĂRII: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII
EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

AMPLASAMENTUL
OBIECTIVULUI:
BENEFICIAR:

Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor Nr.13-15
AVIVA HOUSE SRL CUI:

ADRESA :

Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca
Str. Pompiliu Teodor Nr. 1A, et.1, ap.9

PROIECTANT GENERAL: **SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb TULOGDY László György**

Cluj-Napoca, Mărginașă nr.52, bloc C, ap.5
J12/3851/2017, CUI: RO37782062, info@ektra.ro

ȘEF PROIECT:
FAZA:

Arh. Urb. TULOGDY László
PUD

Referitor la adresa domnului Muresan Vasile , domiciliat in Cluj-Napoca, strada Trascaului nr.2, ap.50, in calitate de proprietar al imobilului situat in Cluj-Napoca, strada Sighisoarei nr 17A, va comunicam urmatoarele:

1. In zona studiata exista doua documentatii PUD in derulare. Documentatia PUD inregistrata cu nr.5564440 din 20.11.2020 respecta Regulamentul PUG conform Certificat de Urbanism nr.3794 din 02.09.2019. Toate obtinerile si observatiile proprietarilor invecinati vor fi analizate si inglobate in propunerile PUD in limitele legislatiei in vigoare, respectand Regulamentul PUG aprobat cu Hotararea Consiliului Local Cluj-Napoca, nr.493 din 22.12.2014
2. Conform propunerilor PUD, plansa U7, se doreste realizarea unei dezvoltari unitare de tip front continuu. In acest sens va rugam sa ne exprimati punctul dumneavoastra de vedere.
3. Parcela cu nr.cad 335982 are o forma dreptunghiulara cu o extindere in forma regulata spre colt strada Zorilor cu strada Sighisoarei. Pana in momentul achizitiei in aceasta locatie a functionat IPA SA Sucursala CIFATT Cluj – Institutul de cercetare, proiectare si productie de instalatii si echipamente de automatizare.
4. Conform Certificatul de Urbanism nr 3794 din 02.09.2019 pentru terenul aflat in proprietatea noastra identificata prin CF nr.335982, compus dintr-o singura parcela, s-a cerut elaborarea unui PUD.
- 5.a.b. Conform plansa Reglementari PUD pe limita de proprietate comuna s-a prevazut calcan conform art.6 din C.U cu scopul de a acoperi calcanele existente. Mentionam ca pe proprietatea dumneavoastra , conform CF. Nr272996, nr Cad 272996, pe limita de proprietate studiata exista doua constructii: Corp C2- constructii de locuinte si Corp C3 – constructii anexa.
- 5.c Regimul de inaltime S+P+4E se invecineaza cu calcanul dumneavoastra, astfel nu va afecteaza insorirea. Regimul de inaltime S+P+3E+R se dezvolta pe lungimea frontului str. Zorilor, pe directia nord -sud. S-a realizat studiul de insorire pentru zona studiata.
6. Documentatia PUD prezentata, sustine realizarea unui front continuu atat pe strada Zorilor cat si pe Strada Sighisoarei. Vezi plansa U7. din documentatie.

Cu stima.

Ciortea Pascu , reprezentant Aviva House Srl, CDD House Design Srl, Brick Home Srl.

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA,
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la adresa nr. 780077/433/2022/508 privind documentația de urbanism PUD
Construire imobil cu funcțiuni mixte, strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca

Subsemnatul, Ciortea Pascu reprezentant al societăților SC AVIVA HOUSE SRL SC BRICK HOME SRL, SC CDD HOUSE DESIGN SRL, urmare a Adresei 780077/433/2022/508 prin care solicitați completări ale documentației depuse în vederea aprobării prin Hotărâre a Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a documentația de urbanism PUD Construire imobil cu funcțiuni mixte, strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca, prin prezenta completăm documentația cu toate actele și informațiile solicitate și răspundem observațiilor formulate de către doamna Mureșan Maria Sabina, în cadrul procedurii de consultare a populației.

1. Documentația a fost completată cu toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, în termen de valabilitate;
2. Cererea de promovare a documentației este semnată de către toți proprietarii imobilului;
3. Au fost specificate în documentație condițiile menționate în Avizul Arhitectului Șef nr. 206/20.09.2022;
4. Documentația a fost completată cu studiul geotehnic;
5. Planșele U.4, Plan reglementări urbanistice și US Plan circulația terenurilor au fost modificate, în sensul precizării că suprafața de teren necesară pentru regularizarea străzii Curcubeului și a străzii Sighișoarei va fi menținută în proprietate privată.
6. Față de observațiile formulate de către doamna Mureșan Maria Sabina formulăm următorul punct de vedere:
 - a. În ceea ce privește afirmația „Calcan cu un regim de înălțime propus de S+P+3E, a cărui rezolvare necesită un acord notarial.”

– Amplasarea construcției propuse pe parcela situată pe strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca pe calcan, nu necesită un acord notarial al proprietarului vecin, în condițiile în care pe limita comună de proprietate există deja un calcan, iar edificarea construcției noastre nu impune măsuri de intervenție pentru protejarea construcției aflate în proprietatea doamnei Mureșan Maria Sabina, conform Raportului de Expertiza Tehnică anexat, se propune sprijinirea excavației printr-un perete de piloți forajați sau de pereți mulați. Se va avea în vedere valoare tasării admisibile a clădirilor învecinate de $\Delta s_{adm} = \frac{1}{2500} L_0 = 2,4 \text{ mm}$ ($L_0 = 6,00 \text{ m}$).

Un asemenea acord nu a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 411/17.02.2022, acordul vecinului fiind solicitat numai în conformitate cu dispozițiile art. 27 alin.1 lit. (c) din Normele metodologice la Legea nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009.

Totodată, potrivit Certificatului de urbanism nr. 411/17.02.2022, punctul 6 „*Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente*”, astfel că, amplasarea pe calcan a construcției propuse este obligatorie prin raportare la calcanul existent al clădirii aflate în proprietatea vecinului.

În ceea ce privește acordul notarial al vecinilor, menționăm că în conformitate cu punctul 2.5.6 din Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție *“Acordul asociației de proprietari conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - , pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate”*

Totodată, potrivit art. 27 alin.1 lit. a și alin. (2) din Normele metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 „(1) *Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I Piese scrise” a cap.A. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.,” prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:*

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora; (2) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.”

Analizând prevederile legale de mai sus, în situația de față nu este necesar acordul notarial al vecinilor, proiectul fiind în așa fel realizat încât nu sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea vecinătăților. Pentru a nu se supune niciunui risc clădirile învecinate, prin proiectul tehnic, conform expertizei tehnice, se vor propune sprijinirea peretelui sapatului cu piloti forati din beton armat. Aceștia vor fi dimensionați să poată prelua împingerea dată de suprasarcina exercitată de clădirile existente. Totodată prin proiectarea pilotilor va fi limitată și tasarea clădirilor din vecinătate.

Soluțiile tehnice ce vor fi suspendate ulterior autorizării în concordanță cu expertiza tehnică efectuată încă de la faza documentației de urbanism sunt de așa natură încât asigură securitatea și stabilitatea clădirilor învecinate, tocmai pentru a nu exista niciun risc de punere în pericol a acestora. Însă, alegerea unor soluții tehnice, executate exclusiv pe parcela pe care urmează a se edifica imobilul suspendat autorizării nu echivalează cu luarea unor măsuri de protecție asupra clădirilor învecinate. Oricum, analiza acestor soluții tehnice poate fi făcută numai o dată cu analizarea documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, iar nu cu ocazia analizării documentației de urbanism.

În ceea ce privește acordul vecinilor solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 411/17.02.2022 pentru amplasarea unor clădiri cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate, conform art. 27 lit. (c) din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, menționăm

că nici acest acord nu este necesar în cazul de față.

Dispozițiile art. 27 alin. (1) lit. c) și alin. (3) din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăd următoarele: (1) *Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I Piese scrise "a cap.A. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.," prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:*

.....

c) *în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.*

(3) *Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc*

Clădirea propusă, prin funcțiunile propuse nu este de natură a genera un disconfort vecinilor, cu atât mai mult cu cât aceste funcțiuni au fost propuse tocmai prin P.U.G. Municipiul Cluj Napoca. Punctăm următoarele:

- **Conform art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, cu modificările și completările ulterioare:**
„(1) *Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii Piese scrise "a cap.A Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:*
(a) *pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora*
(b) *în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii 2. - Utilizare funcțională"- punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse;”*
- **Potrivit punctului de vedere emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin adresa nr. 4978/23.02.2018, dat în interpretarea dispozițiilor art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014 „în situația zonelor mixte, compatibilitatea funcțiilor este asigurată prin respectarea activităților înscrise în R.L.U., caz în care acordul vecinilor nu este necesar”.**
- **Jurispudența instanțelor clujene confirmă aceeași interpretarea cu privire la acordul vecinilor precizat în Ordinul nr. 839/2009 Art. 27 Lit. c). Sentința civilă a Tribunalului Cluj nr. 1520/2021, menținută prin Decizia Curții de Apel Cluj nr. 1062/2021 confirmă punctul de vedere emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin adresa nr. 4978/23.02.2018, dat în interpretarea dispozițiilor art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, conform**

căruia "în situația zonelor mixte, compatibilitatea funcțiilor este asigurată prin respectarea activităților înscrise în R.L.U., caz în care acordul vecinilor nu este necesar".

- o Raportat la încadrarea construcției în UTR M2, așa cum rezultă și din Certificatul de urbanism, caracteristic zonei sunt funcțiunile mixte de tip subcentral. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Raportat la toate argumentele de mai sus, se poate concluziona că acordul vecinilor prevăzut la art. 27 alin 1 lit c din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, solicitat pentru amplasarea de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate nu este necesar în situația de față.

- b. În ceea ce privește afirmația „*Calcan cu un regim de înălțime propus de S+P+3E, care presupune o imagine disfuncțională în parcursul străzii Sighișoarei dinspre est spre vest, dar și în partea posterioară a parcelei.*”

Conform Certificatului de Urbanism nr. 411/17.02.2022, Cap. 3, Secțiunea 3, punct 6 „*Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curfi în dreptul celor de pe parcele vecine.*”, iar potrivit dispozițiilor Cap. 3, Secțiunea 3, punct 10, lit.b „*pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.*”

Analizând conformația clădirii propuse prin raportare la cele două reglementări urbanistice de mai sus coroborate, se poate concluziona că soluția propusă respectă Regulamentul local de urbanism atât din punctul de vedere al amplasării pe parcelă în raport cu parcelele vecine cât și din punctul de vedere al de înălțimii maxime admise în UTR M2.

- c. În ceea ce privește afirmația „*Un regim de înălțime de maxim S+P+2E*”

Așa cum a arătat și mai sus, regimul de înălțime propus respectă întocmai înălțimea maximă reglementată pentru UTR M2.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 411/17.02.2022 Cap. 3, Secțiunea 3, punct 10, lit.b „*pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.*”

Regimul de înălțime propus este de S+P+3E pe colț, respectiv S+P+2E+1R pe restul tronsonului de clădirii, acesta fiind, cu un nivel mai puțin față de maximul admis de prezentul regulament de urbanism în UTR M2.

Nu există nicio justificare legală pentru o reducere mai mare a înălțimii propuse până la S+P+2E, aceasta fiind în perfectă concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca stabilită prin Planul Urbanistic General, o dată cu încadrarea terenurilor în UTR M2.

- d. În ceea ce privește afirmația „Retragere de minim 3 metri de la limita de proprietate cu Str. Sighișoarei nr.17A”

Conform Certificatului de Urbanism nr. 411/17.02.2022, Cap. 3, Secțiunea 3, punct 6 „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 parcele vecine.”

Soluția propusă respectă Regulamentul local de urbanism din UTR M2 din punctul de vedere al amplasării pe parcelă în raport cu parcelele vecine, respectiv se realizează acoperirea calcanelor existente și contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcele vecine.

Mai mult, o retragere de minim 3 m de la calcanul existent ar reprezenta o încălcare a Regulamentului Local de Urbanism, solicitarea doamnei Mureșan Maria Sabina fiind total nejustificată.

- e. În ceea ce privește afirmația „Proiectul să fie avizat de către comisia de estetica urbană întrucât imobilul propus nu este aliniat cu celelalte construcții de pe str. Sighișoarei”

Conform Avizului Arhitectului Șef Nr. 206/20.09.2022, Cap. II, „la faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.” În condițiile în care documentația PUD Construire imobil cu funcțiuni mixte, strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca reprezintă o documentație de urbanism, analizarea construcțiilor viitoare din punct de vedere estetic nu se poate face la această fază.

Mai mult, membri Comisiei de Estetică Urbană sunt și membri ai Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului, comisie în cadrul căreia documentația a fost deja analizată, pentru fundamentarea Avizului Arhitectului Șef Nr. 206/20.09.2022.

Având în vedere că am completat documentația în concordanță cu solicitările din cadrul adresei nr. 780077/433/2022/508, vă solicităm respectuos, să promovați documentația de urbanism PUD Construire imobil cu funcțiuni mixte, strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca, în vederea aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Cu stima și considerație,

Ciorța Pașcu
26.10.2022, Cluj-Napoca



Anexa nr.2
la Raportul informații și
consultării publicului conform
un număr de 6 pagini
Sey