

21/4. 12. 2023

1-14 pag

**HOTĂRĂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5 – proiect din inițiativa primarului;  
Analizând Referatul nr. 947611/1/22.11.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;  
Analizând Raportul de specialitate nr. 947651/433/22.11.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5, beneficiară: S.C. COOP Feroviarilor Real Estate S.R.L.;  
Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 136 din 21.08.2023 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 funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5, beneficiară: S.C. COOP Feroviarilor Real Estate S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 298691.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 298691, în suprafață de 1647mp, respectiv desființarea fondului construit existent (nr. cad. 298691-C1, 298691-C2 și nr. cad. 298691-C3) și construirea unui imobil mixt S+P+2E+Er, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de max. 18,00 m de la aliniament și în retragere față de limita de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m, după adâncimea de 18m de la aliniament;
  - *amplasarea față de limita laterală vestică*: pe limita de proprietate și în retragere de 6,4m (curte interioară cu lungime de 13,7m, adiacentă limitei vestice);
  - *retragerea față de limita posterioară*: min. 17,5 m;
  - *acesele auto și pietonale*: din str. Parcul Feroviarilor;
  - *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;
  - *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.
- 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

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5**

Prin cererea 772598 din 19.09.2023 și completările depuse sub nr. 860817/2023, S.C. Coop Feroviarilor Real Estate S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 1647 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Parcul Feroviarilor, la nr. 4-5, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit ( nr. cad. 298691-C1, 298691-C2 și nr. cad. 298691-C3) propus spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în UTR RrM2 - parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 298691, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (comerț, birouri și apartamente), cu regim de înălțime de S+P+2E+Er, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G 2014 în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5.

**PRIMAR,**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er,**  
**str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 947611/1/22.11.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea 772598 din 19.09.2023 și completările depuse sub nr. 860817/2023, S.C. COOP Feroviarilor Real Estate S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5;

Documentația a fost întocmită de S.C. Atelier Schimdt S.R.L., specialist urbanist Adina-Crina I. Schmidt, la comanda beneficiarei: S.C. COOP Feroviarilor Real Estate S.R.L. pentru o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 298691.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 1647 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Parcul Feroviarilor, la nr. 4-5, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit ( nr. cad. 298691-C1, 298691-C2 și nr. cad. 298691-C3) propus spre desființare. Accesul pe parcelă se realizează direct din str. Parcul Feroviarilor, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 1574.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în UTR RrM2 - parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 298691, respectiv desființarea fondului construit existent (nr. cad. 298691-C1, 298691-C2 și nr. cad. 298691-C3) și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (comerț, birouri și apartamente) cu regim de înălțime de S+P+2E+Er, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G 2014 în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de max. 18,00 m de la aliniament și în retragere față de limita de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m, după adâncimea de 18m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală vestică*: pe limita de proprietate și în retragere de 6,4m (curte interioară cu lungime de 13,7m, adiacentă limitei vestice);
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 17,5 m;
- *accesele auto și pietonale*: din str. Parcul Feroviarilor;
- *staționarea vehiculelor ( auto,velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

*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.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 136 din 21.08.2023.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine, răspunzându-se obiecțiilor acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1702 din 27.06.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef, Daniel Pop

Șef birou, Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red., 1 ex. insp., Adina Laura Birjăc

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

23.11.2023





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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Uniunea Județeană a Cooperației de Consum Cluj** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Eroilor nr. 9, înregistrată cu nr. 445362/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. ...136... din 21.08.2023

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5** generat de imobilul cu nr. cad. 298691

Inițiator: Uniunea Județeană a Cooperației de Consum Cluj

Proiectant: S.C. Atelier Schmidt S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Adina Crina I. Schmidt

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1647 mp, situată pe frontul sudic al străzii Parcul Feroviarilor, la nr. 4-5, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit ( nr. cad. 298691-C1, 298691-C2 și nr. cad. 298691-C3) propus spre desființare.

### **I. Prevederi P.U.G – R.L.U. aprobate anterior:**

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

-*funcțiune predominantă:* Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

-*regim de construire:* închis

-*înălțimea maximă admisă:* Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+IR ;(în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m) (b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.

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

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

-*retragere față de limitele laterale:* 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 frontalul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.



-retragere față de limitele posterioare: 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. 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.

## **II. Prevederi P.U.D. - R.L.U. propuse:**

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 298691, în suprafață de 1647 mp, respectiv desființarea fondului construit existent (nr. cad. 298691-C1, 298691-C2 și nr. cad. 298691-C3) și construirea unui imobil mixt S+P+2E+Er, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de max. 18,00 m de la aliniament și în retragere față de limita de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m, după adâncimea de 18m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală vestică*: pe limita de proprietate și în retragere de 6,4m (curte interioară cu lungime de 13,7m, adiacentă limitei vestice);
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 17,5 m;
- *acesele auto și pietonale*: din str. Parcul Feroviarilor;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

*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.

Documentația P.U.D. Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er, str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5 (înregistrată sub nr. 683599/433/2022 și nr. 881876/2022) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 445362/433/2023 în ședința operativă din 21.04.2023, 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) 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. 1702 din 27.06.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 4425 din 24.10.2019.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. Insp. Adina Birjao

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7537473 din 23.08.2023.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 23.08.2023.







P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+Er  
str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5  
Nr. 772598/19.09.2023  
(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. COOP FEROVIAILOR REAL ESTATE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 445362/04.04.2023

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 funcțiuni mixte S+P+2E+Er – str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5

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

- **Certificat de urbanism nr. 1702/27.06.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 136/21.08.2023**

**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. 445362/04.04.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 08.10.2020

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 data de 20.03.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 03.06.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - 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 afișarea 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - 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 :

- Moldovan Maria –
- Bere Mircea și Bere Georgeta
- Hoffman Adina Elena – str. Pa
- Bojan Adrian Vasile Ciprian –
- Toadere Călin Ovidiu Horea –
- Sabău Mariana –
- Sabău Smaranda –
- Vescan Sabina – s
- Blaga Corneliu, Atelier Design Vestimentar și Birou de Arhitectură –
- Rotaru Doina – s
- Pop Cristina – st
- Marchiș Marel –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 20.03.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.

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

- d-na. Adina Hoffman
- dl. Călin Marchiș

Prin adresa cu nr. 98840/15.02.2021, d-na. Bere Georgeta Mariana cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : În vederea luării unei decizii legate de imobilul vecin care urmează a fi construit, solicit a mi se comunica copiile planurilor de situație întocmite de proiectant. Din planul primit în 09.02.2021 se observă faptul că limita construită propusă coincide cu limita de proprietate, regimul de înălțime fiind unul mare cu siguranță obstrucționându-mi lumina naturală în aceste lucrări mă reținut astfel solicit lămuriri legate de acest aspect.

Cu mulțumiri,

Data: 15.02.2021

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 114621/22.02.2021, d-na. Hoffman Adina Elena cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

Suntem rezervati / in dezacord , in ceea ce priveste ridicarea imobilului cu functiuni mixte din str. Parcul Feroviarilor nr. 4-5, din urmatoarele motive :


- prima jumatate din constructia din str. Parcul Feroviarilor nr.6, este construita in anii 1900 , are o vechime mai mare de 100 ani - solutiile tehnice de constructie din acea perioada nu asigurau fundatii solide; din acest motiv ne exprimam ingrijorarea cu privire la siguranta imobilului in timpul efectuarii lucrarilor de demolare si sapare fundatii la noua constructie;
- deasemenea, mentionam faptul ca imobilul de la nr. 6 are subsol partial – avand in vedere acest fapt si luind in calcul faptul ca propunerea noii constructii prevede subsol alipit de constructia de la nr. 6, ne exprimam ingrijorarea in privinta solutiilor tehnice care vor fi adoptate pentru realizarea subsolului, asa fel incat sa nu afecteze structura cladirii de la nr. 6.
- a doua jumatate din constructia din str. Parcul Feroviarilor nr.6 ,a fost construita dupa Al Doilea Razboi Mondial si este ridicata direct pe pamant, fara fundatie, neavand o structura solida si rezistenta. De aceea ne exprimam ingrijorarea cu privire la siguranta imobilului in timpul efectuarii lucrarilor de demolare si sapare fundatii la noua constructie
- imobilul, din str. Parcul Feroviarilor nr. 6 , este situat intr-o zona de case; faptul ca primaria, interesata sa ofere dezvoltatorilor imobiliari noi zone de dezvoltare, a modificat statutul acestei zone, nu inseamna ca noi, proprietarii de locuinte individuale, trebuie sa renuntam la confortul si intimitatea pe care statutul de proprietar de imobil individual ni-l ofera.
- Ridicarea unui zid de 16 m pe o lungime de 40 m (!!!) , va reduce in mod considerabil lumina, diminuind efectul pozitiv al soarelui , in timp ce construirea de apartamente cu balcoane pe latura din spate va elimina intimitatea curtii locuintei din proprietate.

Va rugam sa luati in considerare pozitia noastra la momentul solutionarii cererii de constructie solicitat de UJCC-Cluj si sa ne transmiteti raspunsul Dvs. oficial.

Cu respect,

Cluj-Napoca, 22.02.2021

Hoffman Adina Elena



Prin adresa cu nr. 420855/19.07.2021, d-na. Hoffman Adina Elena cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

ma opun construirii acestui imobil pe urmatoarele considerente :

- imobilul amplasat la adresa Parcul Feroviarilor nr. 6, aflat in vecinatatea imobilului pentru care se cere autorizatia de construire se afla in zona de case beneficiind de avantajele pentru care a fost achizitionat : parc, zona linistita, trafic redus; toate aceste avantaje dispar odata cu transformarea acestei zone in zona de blocuri;
- imobilul care urmeaza sa fie construit, se lipeste de constructia a carui proprietar sunt, putand sa produca grave stricacuni acesteia;
- construirea unei parcuri subterane va crea un continuu disconfort prin poluare fonica si nu numai;
- construirea imobilului de la nr. 4-5, lipit de imobilul de la nr. 6, imi va crea prejudicii intrucat incalzirea imobilului de la nr. 6 se face cu centrala legata la cos ; acesta va trebui înalțat pana va depasi inaltimea imobilului de la nr. 4-5; probabil va trebui proiect nou, expertiza daca constructia permite astfel de cos, etc.
- construirea imobilului de la nr. 4-5 imi va crea disconfort pe toata perioada constructiei – va trebui sa suport zgomot, mizerie, blocaje, etc.
- prin construirea imobilului de la nr. 4-5 mi se aduc prjudicii financiare majore prin faptul ca valoarea imobilului a carui proprietar sunt va scadea;

Am enumerat mai sus cateva argumente care ma fac sa ma opun construirii imobilului de la nr. 4-5. In cazul in care totusi veti aproba constructia acestuia, imi rezerv dreptul de a ma adresa expertilor pentru a stabili prjudiciile care mi se vor aduce, urmand sa ma adresez instantei pentru a recupera aceste prejudicii, indreptandu-ma catre pmarie/ proprietar / constructor.



Prin adresa cu nr. 763242/27.09.2022, d-na. Hoffman Adina Elena cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

1 - realizarea constructiei pentru care sa obtinut PSD, in prubna adiacenta casei de locuit a subteranei, mai exact in fata estera, cu un singur etaj de calcan.

2 - realizarea de subzidiri / grădini / consolidări pentru evitarea distrugerii / deteriorării / devalorării feritelor calcan a casei de locuit, Str. Parcul Feroviarilor nr. 6.

Cu mulțumiri,

Data: 23.09.2022

Semnătura: Hoffman

Notă:

### 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. Hoffman Adina Elena cu domiciliul în str. cu nr. 420855/19.07.2021, beneficiara/proiectantul precizează următoarele :

- *imobilul amplasat la adresa Parcul Feroviarilor nr. 6, aflat în vecinătatea imobilului pentru care se ere autorizația de construire, se află în zona de case beneficiind de avantajele pentru care a fost achiziționat: parc, zonă liniștită, trafic redus; toate aceste avantaje dispar odată cu transformarea acestei zone în zonă de blocuri;*

Zona în care este se află imobilele în discuție și anume, imobilele de la nr.4-5 și respectiv, nr. 6 de pe strada Parcul Feroviarilor se află, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 579 din 06.07.2018, într-o zonă riverană arterelor de importanță locală (str. Parcul Feroviarilor) destinată restructurării - RrM2 Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Această zonă este caracterizată, în prezent, de spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului, au devenit atractive pentru o gamă largă de activități, antrenând un proces de declin urban prin mixarea funcțional incoerentă a unor activități de tip terțiar incompatibile funcțiunii de locuire, pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități (parcare, depozitare etc.).

Prin restructurarea propusă se dorește întocmai remedierea acestor difuncționalități, urmărindu-se crearea unui spațiu de tip subcentral, cu activități mixte, creșterea calității spațiului public prin mutarea parcarilor de pe stradă în parcări subterane, menținerea unui regim de înălțime redus etc., prin urmare creșterea calității locuirii precum și menținerea acestora ca funcțiune predominantă în zonă, contribuind la crearea unei atmosfere de zonă rezidențială liniștită în vecinătatea parcului.

- *imobilul care urmează să fie construit se lipește de construcția a cărui proprietar sunt, putând să producă grave stricăciuni acesteia;*

Imobilul propus se va construi ținându-se cont de clădirile vecine și în baza exprețize tehnice.



- *construirea unei parcări subterane va crea un continuu disconfort prin poluare fonică și nu numai;*

Impactul fonic al parcării propuse va fi unul minim, accesul realizându-se din interiorul parcelei, cu atât mai mult cu cât acesta este poziționat în spatele calcanului constituit de clădirea dumneavoastră. De asemenea, parcela de la nr. 4-5 este delimitată de calcane pe toate laturile, prin urmare accesul în parcare nu va afecta nici restul parcelelor vecine.

- *construirea imobilului de la nr. 4-5, lipit de imobilul de la nr. 6, îmi va crea prejudicii întrucât încălzirea imobilului de la nr. 6 se face cu centrală legată la coș;*

*acesta va trebui înălțat până va depăși înălțimea imobilului de la nr. 4-5; probabil va trebui proiect nou, expertiza dacă construcția permite astfel de coș etc.*

Construirea imobilului de la nr. 4-5 nu vă va crea prejudicii, întrucât orice intervenție care va fi necesară asupra imobilului de la nr. 6 va fi suportată de investitor.

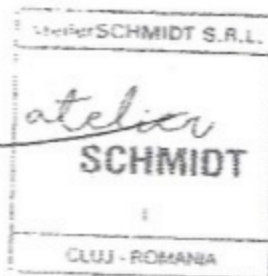
- *construirea imobilului de la nr. 4-5 îmi va crea disconfort pe toată perioada construcției - va trebui să suport zgomet, mizerie, blocaje etc.*

Lucrările de construcție se vor efectua numai în intervalul orar prevăzut de lege. De asemenea, șantierul va fi împrejmuț cu plasă pentru reținerea prafului rezultat din construcție, iar deșeurile rezultate vor fi depozitate pe parcelă și se vor ridica periodic de către firma de salubritate. Prin urmare, se vor lua toate măsurile ca disconfortul dumneavoastră să fie minim.

- *prin construirea imobilului de la nr. 4-5 mi se aduc prejudicii financiare majore prin faptul că valoarea imobilului a cărui proprietar sunt va scădea;*

Construirea imobilului de la nr. 4-5 se înscrie într-un proces mai larg de restructurare a zonei, urmând ca zona să dobândească un caracter și o imagine de tip subcentral, comparativ cu atmosfera periferică din prezent. Acest lucru va avea ca urmare, cel mai probabil, creșterea valorii imobilelor din zonă și nu scăderea acestora.

SEMNĂTURĂ PROIECTANT  
arh. Mihai SCHMIDT  
S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.



SEMNĂTURĂ BENEFICIAR  
UNIUNEA JUDEȚEANĂ A COOPERĂȚIEI DE CONSUM CLUJ

Președinte  
Benicandean Viștea Noua



Ca răspuns la obiecțiunile d-nei. Hoffman Adina Elena cu domiciliul în  
cu nr. 763242/27.09.2022, beneficiara/proiectantul precizează următoarele :

- *Realizarea construcției pentru care s-a întocmit PUD, în porțiunea adiacentă casei de locuit a subsemnatei, mai exact în partea estică, cu un singur etaj de calcan;*

Zona în care este se află imobilele în discuție și anume, imobilele de la nr.4-5 aparținând UJCC și respectiv, nr. 6 de pe strada Parcul Feroviarilor se află, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 579 din 06.07.2018, într-o zonă riverană arterelor de importanță locală (str. Parcul Feroviarilor) destinată restructurării - *RrM2 Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.*

Conform PUG, caracterul propus pentru această zonă prevede clădiri în aliniament, cu regim mediu de înălțime cu aliniere la cornișă situată la o înălțime de 12m și înălțime totală de 16m, respectiv un regim maxim de înălțime de  $(1-2S)+P+2E+Er$ .

Imobilul propus prin prezentul PUD se încadrează în valorile reglementate, având un regim de înălțime de  $S+P+2E+Er$ , cu o înălțime la cornișă de 12m și o înălțime totală de maxim 16m.

Pe această înălțime se va forma calcan cu parcela de la nr. 6 pe o adâncime de maxim 18m de la aliniament, deși calcanul format de imobilul învecinat are o adâncime de aproximativ 42m.

Dorim să precizăm că prezenta forma a proiectului PUD a fost întocmită cu respectarea tuturor obiecțiunilor anterioare formulate de către dna. Hoffman Adina, care au fost discutate în mai multe rânduri cu aceasta.

Astfel, varianta actuală a proiectului PUD este cea în care calcanul format pe latura estică are adâncimea cea mai redusă.

În ceea ce privește înălțimea, o reducere a acesteia ar presupune o reducere semnificativă a suprafeței desfășurate a imobilului propus, în condițiile în care această suprafață s-a redus succesiv în variantele anterioare, de la un CUT de 1,80 în varianta inițială, la un CUT de 1,78 în varianta a doua, iar în prezent se propune un CUT de 1,54, față de CUT max. prevăzut în PUG de 1,80.

Menționăm că în realitate dna. Hoffman Adina nu este afectată de proiectul PUD, aceasta intenționând să își înstrăineze proprietatea.

Pe de altă parte, arătăm că proiectul nu prezintă niciun dezavantaj pentru vecini, în condițiile în care familia Bere, care locuiește la nr. 3, Str. Parcul Feroviarilor, și-a exprimat în formă autentică Acordul pentru realizarea acestuia. (ANEXA 1)

- Realizarea de subzidiri/ sprijiniri/ consolidări pentru evitarea distrugerii/ deteriorării/ demolării peretelui calcan al casei de locuit, str. Parcul Feroviarilor nr.6;

Pentru asigurarea integrității structurale a imobilului din str. Parcul Feroviarilor nr. 6, menționăm că, la solicitarea subscrisei, a fost realizat, de către. Dl. prof. dr. ing. Augustin Popa, Raportul de expertiză tehnică pentru desființare construcții existente (ANEXA 2).

De asemenea, în temeiul art. 27 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, urmează a se prezenta proprietarilor acestui imobil o expertiză tehnică de vecinătate realizată de către un expert M.L.P.A.T.

SEMNĂTURĂ PROIECTANT

arh. Mihai SCHMIDT

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.



SEMNĂTURĂ  
BENEFICIAR U.J.C.C CLUJ

Presedinte,

Berindean Viorica

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. 112375/433/19.02.2021, 152021/433/03.03.2021, 429854/433/22.07.2021 și 773632/433/30.09.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar aceasta și proiectantul, prin adresele cu nr. 476514/18.08.2021 și 829926/27.10.2022, răspund acestora.

Răspunsurile beneficiarei/proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinei de parcelă prin adresele cu nr. 509656/433/07.09.2021 și 832960/433/28.10.2022

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