

23/4.12.2023

1-15 pag

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 947696/1/22.11.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 947736/433/22.11.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66, beneficiară: S.C. ACTIVE SILVER ESTATE S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 147 din 19.09.2023 și avizul nr. 178 din 17.10.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66, beneficiară: S.C. ACTIVE SILVER ESTATE S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 323913.

Documentația reglementează:

– *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis;

– *retragerea față de limita posterioară:* variabilă, dar nu mai puțin de 5.5 m;

– *circulații și accese:* din str. Traian;

– *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Traian.

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 4 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian, conform planșei „ARH-03 – Reglementări urbanistice”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Traian.

Anterior recepției lucrărilor se vor implementa condițiile prevăzute în Avizul nr. 536832/433/2023 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.D., respectiv:

– închiderea vechilor accese, realizarea noului acces auto și refacerea integrală a trotuarului existent pe toată lungimea frontului la stradă vor fi realizate prin grija și cheltuiala investitorului, prin firmă specializată, cu respectarea NP 051/2012;

– amplasarea pe lungimea frontului la stradă a stâlpișorilor de protecție, la limita spre carosabil, cu respectarea prevederilor NP 051/2012.

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

Toate investițiile propuse prin această documentație 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**

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66

Prin cererea nr. 808148/433/2023 S.C. ACTIVE SILVER ESTATE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 711 mp, este situată pe frontul estic al străzii Traian, la nr. 66, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, sudică și nordică.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. în *U.T.R. RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.*

Prin P.U.D. se propune edificarea unui imobil mixt cu regim de înălțime S+P+5E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Imobilul mixt va conține 15 apartamente (fiecare cu suprafață utilă mai mică de 100mp) și un spațiu comercial la parter. Locurile de parcare necesare sunt prevăzute în proporție minimă de 75% în subsolul construcției, în conformitate cu prevederile Art.9 din Regulamentul local de urbanism aferent UTR RrM1.

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66.

PRIMAR
Emil Boc

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 947696/1/22.11.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 808148/433/2023, S.C. ACTIVE SILVER ESTATE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. ACTIVE SILVER ESTATE S.R.L. pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 323913.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 711 mp, este situată pe frontul estic al străzii Traian, la nr. 66, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, sudică și nordică. Strada Traian, din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1756.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. în *U.T.R. RrMI – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.*

Prin P.U.D. se propune edificarea unui imobil mixt cu regim de înălțime S+P+5E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară:* variabilă, dar nu mai puțin de 5.5 m;
- *circulații și accese:* din str. Traian;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Traian.

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 4 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian, conform planșei „ARH-03 – Reglementări urbanistice”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Traian.

Anterior recepției lucrărilor se vor implementa condițiile prevăzute în Avizul nr. 536832/433/2023 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.D., respectiv:

- închiderea vechilor accese, realizarea noului acces auto și refacerea integrală a trotuarului existent pe toată lungimea frontului la stradă vor fi realizate prin grija și cheltuiala investitorului, prin firmă specializată, cu respectarea NP 051/2012;
- amplasarea pe lungimea frontului la stradă a stâlpișorilor de protecție, la limita spre carosabil, cu respectarea prevederilor NP 051/2012.

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

Toate investițiile propuse prin această documentație 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. 147 din 19.09.2023 și avizul nr. 178 din 17.10.2023.

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 și s-a răspuns obiecțiilor acestora. Pentru documentația P.U.D. s-au întocmit următoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic și studiu topografic vizat de O.C.P.I.

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. 1519 din 14.05.2021, 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 mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniela Pop


Șef birou Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 23.11.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calca 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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ACTIVE SILVER ESTATE S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Măceșului nr. 41A, înregistrată cu nr. 48462/433/2023 și a completărilor înregistrate sub nr. 484097/433/2023, nr. 542508/433/2023 și nr. 571079/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 147 AVIZ din 19.09.2023

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66

generat de imobilul cu nr. cad. 323913

Inițiator: S.C. ACTIVE SILVER ESTATE S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 711 mp situată pe frontul estic al străzii Traian, la nr. 66, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, sudică și nordică.

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

U.T.R. RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării

— *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 P.U.Z. 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: P.O.T. 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): P.O.T. 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: P.O.T. maxim = 80%. Pentru parcelele comune: C.U.T. 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): C.U.T. 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: C.U.T. maxim = 4,0;



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

— *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 P.U.G. 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 parcelor 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 P.U.Z.;

— *retragere față de limitele laterale și 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 sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor, 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 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 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 parcelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fașei de teren adiacente aliniamentului (sau alinicii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelor 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară*: variabilă, dar nu mai puțin de 6.14 m ;
- *circulații și accese*: din str. Traian;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Traian.

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 4 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian, conform planșei „ARH-03 – Reglementări urbanistice”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Traian.

Anterior recepției lucrărilor se vor implementa condițiile prevăzute în Avizul Serviciul Siguranța Circulației nr. 536832/433/2023 emis pentru P.U.D., respectiv:

- închiderea vechilor accese, realizarea noului acces auto și refacerea integrală a trotuarului existent pe toată lungimea frontului la stradă vor fi realizate prin grija și cheltuiala investitorului, prin firmă specializată, cu respectarea NP 051/2012;
- amplasarea pe lungimea frontului la stradă a stâlpișorilor de protecție, la limita spre carosabil, cu respectarea prevederilor NP 051/2012.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 48462/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2022. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării a completărilor solicitate, depuse sub nr. 484097/433/2023, nr. 542508/433/2023 și nr. 571079/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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



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

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 1519 din 14.05.2021 (cu valabilitate până în 14.05.2024), emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. inspector arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 7505429 din 25.09.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.09.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calcea 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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 178 din 17.10.2023

pentru **modificare Aviz Arhitect Șef nr. 147 din 19.09.2023**

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 147 din 19.09.2023 emis pentru P.U.D. – **Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Traian nr. 66** în sensul:

- *retragerea față de limita posterioară: variabilă, dar nu mai puțin de 5.5 m;*

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei

P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+5E+R
str. Traian nr. 66
Nr. 808148/03.10.2023
(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. ACTIVE SILVER ESTATE 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. 48462/20.01.2023

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 mixt S+P+5E+R – str. Traian nr. 66

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

- **Certificat de urbanism nr. 1519/14.05.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 147/19.09.2023 și 178/17.10.2023**

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. 48462/20.01.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.06.2022

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 : 11.01.2023 și 11.04.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 16.07.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 11.01.2023 - ora 15 și 11.04.2023 - ora 10

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 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 : 11.01.2023 - ora 15 și 11.04.2023 - ora 10

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 :

- Țibrea Aurel –
- Berki Mariana și Berki Victor -
- S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L. – str. Henri Barbusse nr. 19, et. 3
- Pastor Ioan Alexandru –;
- Domokos Hâncu Imre și Domokos Hâncu Angela –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 11.01.2023 - ora 15 și 11.04.2023 - ora 10

La dezbaterile din 11.01.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul - arh. Valentin Moldovan.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism reprezentantul legal al vecinilor - avocat dr. Claudiu Ulici.

La dezbaterile din 11.04.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul - arh. Daniel Barna.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

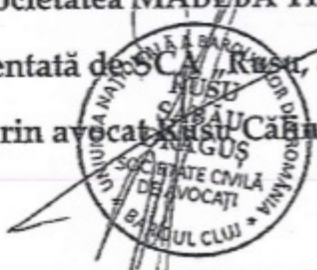
Prin adresa cu nr. 678188/09.08.2022, dl. Țibrea Aurel și S.C. MABEBA TRANS S.R.L., prin SCA „Rusu, Sabău, Drăguș”, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Există o incompatibilitate evidentă a funcțiunii propuse cu specificul zonal;
2. O funcțiune de spațiu de birouri/spații comerciale mixt cu locuințe, față de specificul zonei locuințe provoacă această incompatibilitate;
3. Zona în care domiciliem va conține regimuri de înălțime disproporționate, inducând astfel și o îngreunare semnificativă a traficului deja nefluid din zonă;
4. Totodată, din ceea ce observăm pe documentație există posibilitatea afectării gradului de însorire și a luminozității directe;

5. Nu în ultimul rând, birourile și spațiile comerciale tind să aibă un flux mai mare de persoane decât imobilele cu funcțiuni de locuință, iar dacă ne raportăm la diferențele semnificative de înălțime s-ar putea permite utilizatorilor imobilului cu funcțiune mixtă să aibă o vedere de ansamblu asupra proprietăților și interiorul acestora care au funcțiunea de locuință.

Față de cele de mai sus înțelegem să ne opunem adoptării documentației PUZ/PUD așa cum este propusă.

Cu stimă,
ȚIBREA AUREL
Societatea MABEBA TRANS SRL
reprezentată de SCA „Rusu, Sabău, Drăguș”
prin avocat ~~Rusu~~ Călin Septimiu



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-lui. Țibrea Aurel și S.C. MABEBA TRANS S.R.L., prin SCA „Rusu, Sabău, Drăguș”, cu nr. 678188/09.08.2022, 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.

Conf. R.L.U. aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018 pentru U.T.R-ul aferent acestei zone – RrM1:

1. Caracterul actual este rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi, care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati. Caracterul propus consta in spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral, organizarea urbana pe principul cvartalului cu fronturi inchise, cladiri dispuse in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa.
2. Utilizari admise: structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Cladirea propusă respectă prevederile Regulamentului de Urbanism, astfel se propun spații de interes public la parter (comert specializat, funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți), respectiv spații de locuit la etajele imobilului.

3. Imobilul propus se aliniază la o cornisă situată la înălțimea de 18.50 m de la nivelul trotuarului respectând de asemenea înălțimea maximă totală la cornisă de 22 m (respectiv un regim de înălțime de S+P+5E+1R).
4. Documentația PUD conține Studiul de însorire (necesar pentru obținerea avizului de la Sanătatea Populației), iar conf. acestui studiu, imobilul de pe str. Traian nr. 68 beneficiază de lumină solară directă la solstițiul de iarnă pe o durată de minim 1 și ½ ore, respectându-se alin. 1, art. 3 din Ordinul 119/2014.
5. Conform precizărilor de la pct. 2, imobilul propus respectă prevederile Regulamentului de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, împreună cu modificările și completările în baza HCL nr. 597/2018 în privința utilizărilor admise, astfel cladirea propusă va avea la parter spațiu de interes public: comert specializat cu număr redus de clienți, cu acces direct din strada Traian.

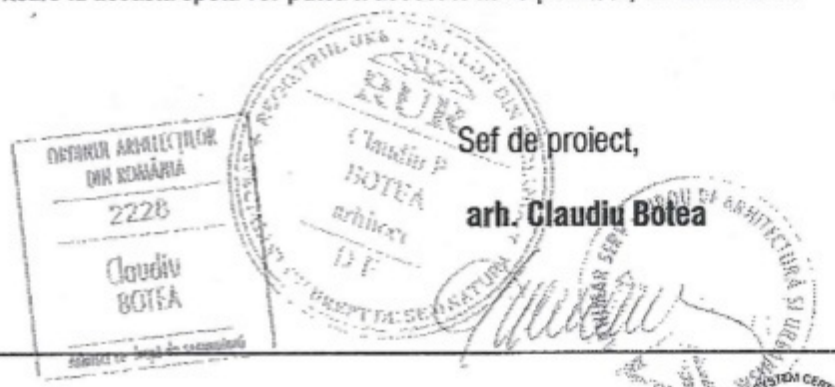
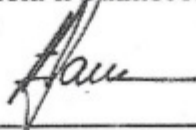
Cladirea propusă va respecta prevederile Codului Civil referitoare la distanța minimă pentru fereastra de vedere (art. 615), astfel distanța minimă de la linia balconului/ferestrei nu va fi mai mică de 1 metru. Această distanță se măsoară perpendicular de la punctul cel mai apropiat al limitei de proprietate și până la linia ferestrei sau balconului. La faza DTAC se vor respecta toate etapele de autorizare (obținere avize, acorduri), de asemenea se vor respecta toate legile și normativele în vigoare.

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 etapă vor putea fi accesate în etapa DTAC, de autorizare a imobilului propus.

Intocmit,

arh. Adela I. Danilescu



Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea

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 notificarea cu nr. 683488/433/11.08.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 832474/28.10.2022, răspunde acestora.

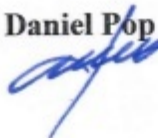
Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis reprezentantului legal al vecinilor prin adresa cu nr. 837977/433/01.11.2022

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

