

25/4.03.2024

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt, S+P+5E, str. Lalelelor, nr. 7**

1-12 pag.

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, str. Lalelelor, nr. 7 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 293542/1/23.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 293619/433/23.02.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt,
S+P+5E, str. Lalelelor, nr. 7, beneficiarii: Torok Ana, Torok Anamaria și Torok Francisc;

Reținând Avizele Arhitectului șef nr. 176 din 17.10.2023 și nr. 16 din 17.01.2024, 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, str. Lalelelor, nr.
7, beneficiari: Torok Ana, Torok Anamaria și Torok Francisc, pe o parcelă proprietate privată,
nr. cad. 268245. Pe parcelă există fond construit propus spre desființare (corp C1 înscris în
C.F. nr. 268245-C1).

Documentația reglementează:

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

– *retragerea față de limita posterioară:* min. 8,95 m pentru construcție, min. 3m pentru
elevatorul auto;

– *circulațiile și accesele:* acces auto și pietonal din str. Lalelelor;

– *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în
spații specializate dispuse la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din
Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

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

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii
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 mixt, S+P+5E, str. Lalelelor, nr. 7

Prin cererea nr. 959493/433/2023, Torok Ana, Torok Anamaria și Torok Francisc solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E, str. Lalelelor, nr. 7.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 617 mp, situată pe frontul vestic al străzii Lalelelor la nr. 7, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit propus spre desființare (Corp C1 înscris în C.F nr. 268245-C1).

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, 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 14 apartamente (fiecare cu suprafață utilă mai mică de 100mp) și spații comerciale și medicale la parter. Locurile de parcare necesare sunt prevăzute atât la parter și sol cât și 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, str. Lalelelor, nr. 7.

PRIMAR
Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 293619/433/23.02.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt, S+P+5E, str. Lalelelor, nr. 7**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 293542/1/23.02.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E, str. Lalelelor, nr. 7;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 959493/433/2023, Torok Ana, Torok Anamaria și Torok Francisc solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. Construire imobil mixt, S+P+5E, str. Lalelelor, nr. 7.

Documentația a fost întocmită de S.C. 3f studio S.R.L., la comanda beneficiarilor: Torok Ana, Torok Anamaria și Torok Francisc pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 268245.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 617mp situată pe frontul vestic al străzii Lalelelor la nr. 7, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit propus spre desființare (corp C1 înscris în C.F nr. 268245-C1). Strada Lalelelor, din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1436.

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.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 8,95 m pentru construcție, min. 3m pentru elevatorul auto;
- *circulațiile și accesele:* acces auto și pietonal din str. Lalelelor;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 176 din 17.10.2023 și nr. 16 din 17.01.2024.

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. 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 obiecțiunilor 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 (conf. 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. 314 din 8.02.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (conf. 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 (conf. 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, str. Lalelelor nr. 7, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef, Daniel Pop

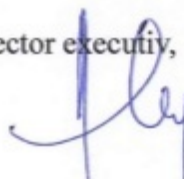
Șef birou, Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex., insp., Adina Laura Birjac

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

 26.02.2024



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 **Torok Ana**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 20403/433/9.01.2023 și a completărilor înregistrate sub nr. 512915/433/4.05.2023 și nr. 671557/433/25.07.2023, 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:

AVIZ

Nr. 176 ... din 17.10.2023

pentru P.U.D. Construire imobil mixt S+P+5E, str. Lalelelor nr. 7

generat de imobilul cu C.F. 268245 nr. cad. 268245

Inițiatori: Torok Ana, Torok Anamaria, Torok Francisc

Proiectant: S.C. 3f studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Ovidiu A. Câmpean

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 594mp situată pe frontul vestic al străzii Lalelelor la nr. 7, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit propus spre desființare (Corp C1 înscris în C.F nr. 268245-C1).

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:* 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;

— *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 parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform 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 posteriore 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 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 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 8,95 m pentru construcție, min. 3m pentru elevatorul auto;
- *circulații și accese:* acces auto și pietonal din str. Lalelelor;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Documentația P.U.D Construire imobil mixt S+P+5E, str. Lalelelor nr. 7 (înregistrată sub nr. 20403/433/2023) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.07.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării în ședința operativă din 02.08.2023 a completărilor depuse sub nr. 671557/433/25.07.2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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.

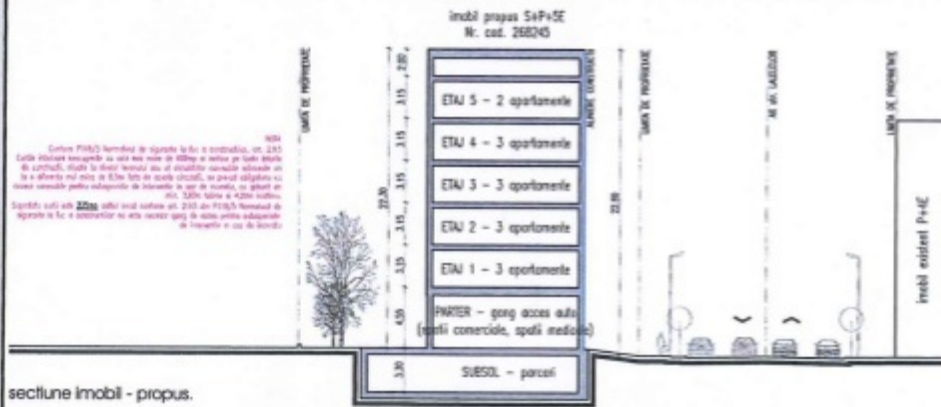
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 314 din 08.02.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. Inspector Birjac Adina Laura

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7011972 din 08.11.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.11.2023



sectiune imobil - propus.

LEGENDA :

- LIMITE**
- linie zonal studiata, S = 617mp - U.T.R. - RM1
 - linie parcela registrata, nr. cad. 268245 catonul CF. nr. 38245 Cluj-Napoca, S=617mp
 - delimitare constructii
 - linie de proprietate parcela investitoare
- ZONE**
- amenajari propuse (alei/terasa)
 - spatii verzi (organizat pe sol natural)
 - documentatie P.U.Z. in care de aprobare P.U.Z. dezvoltare constructii mixte str. Semesului - str. Lalelelor
 - terasare/caroabile
 - dale interloca/ispita verde
 - constructii existente
 - constructii propuse
 - acces auto
 - acces pietonal
 - vegetatie locala (specii) 30m
- CONSTRUCTII**

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. Suprafata totala a zonei studiate, din care:	617,0	100,0	617,0	100,0
- teren public;	0,0	0,0	0,0	0,0
- teren privat;	617,0	100,0	617,0	100,0
IMBUNATATIRI				
2.1. Constructii, din care:				
- constructii;	421,0	68,2	291,0	47,2
- amenajari propuse;	-	-	10,0	1,6
2.2. Green-uri, din care:				
- constructii;	198,0	32,1	50,0	8,1
- amenajari;	85,0	13,8	85,0	13,8
- terenuri;	20,0	3,2	45,0	7,3
2.3. Spatii verzi, din care:				
- spatii verzi total;	-	-	170,0	27,6
- spatii verzi (organizat pe sol natural);	-	-	17,0	2,7
- dale interloca/ispita verde;	-	-	47,0	7,6
3. "Alte amenajari"	-	-	-	-

- C.F. nr. 28245 Cluj-Napoca.
 - nr. cadastrei 268245.
 - S=617mp, Ac=296,00mp, Ac=2018,00mp.
 - P.U.T. existent = 88,4%, C.U.T. existent = 0,6%
 - P.U.T. propus = 50%, C.U.T. propus = 2,8 - 11TR - RM1
 - P.U.T. propus = 48,1%, C.U.T. propus = 7,8

acest document este proprietatea firmii nr. 3f studio srl si nu poate fi folosit sau reproducut fara acordul scris si alinau scris de catre firma nr. 3f studio srl sau a unui alt titular. Documentul este valabil numai ca document de referinta si nu poate fi folosit pentru a lua decizii. Documentul este valabil numai ca document de referinta si nu poate fi folosit pentru a lua decizii.

- DATE MASURARI:**
- 10 apartamente sub 100mp - maxim 10 parter
 - spatiu comercial, spatiu magazin 20mp (2 / 20mp) - maxim 2 parter
- numar parter propus:**
- 10 parter la nivel (pentru apartamente)
 - 2 parter la parter (pentru apartamente)
 - 2 parter la sol (spatii comerciale, spatii rezervate)
 - 10 parter la parter pentru locuiri

REPERE: torok ana, torok anamaria si torok francisc, str. lalelelor nr. 7, 400049 cluj-napoca, cluj.

INVENTARIE: elaborarea plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare constructii si construire imobil mixt (spatii comerciale, spatii medicale si locuiri colective), imprejurata proprietate, amenajari autostrada, organizarea de scolare, str. lalelelor nr. 7, 400049 cluj-napoca, cluj.

PROIECTANT: s.c. 3f studio s.r.l.

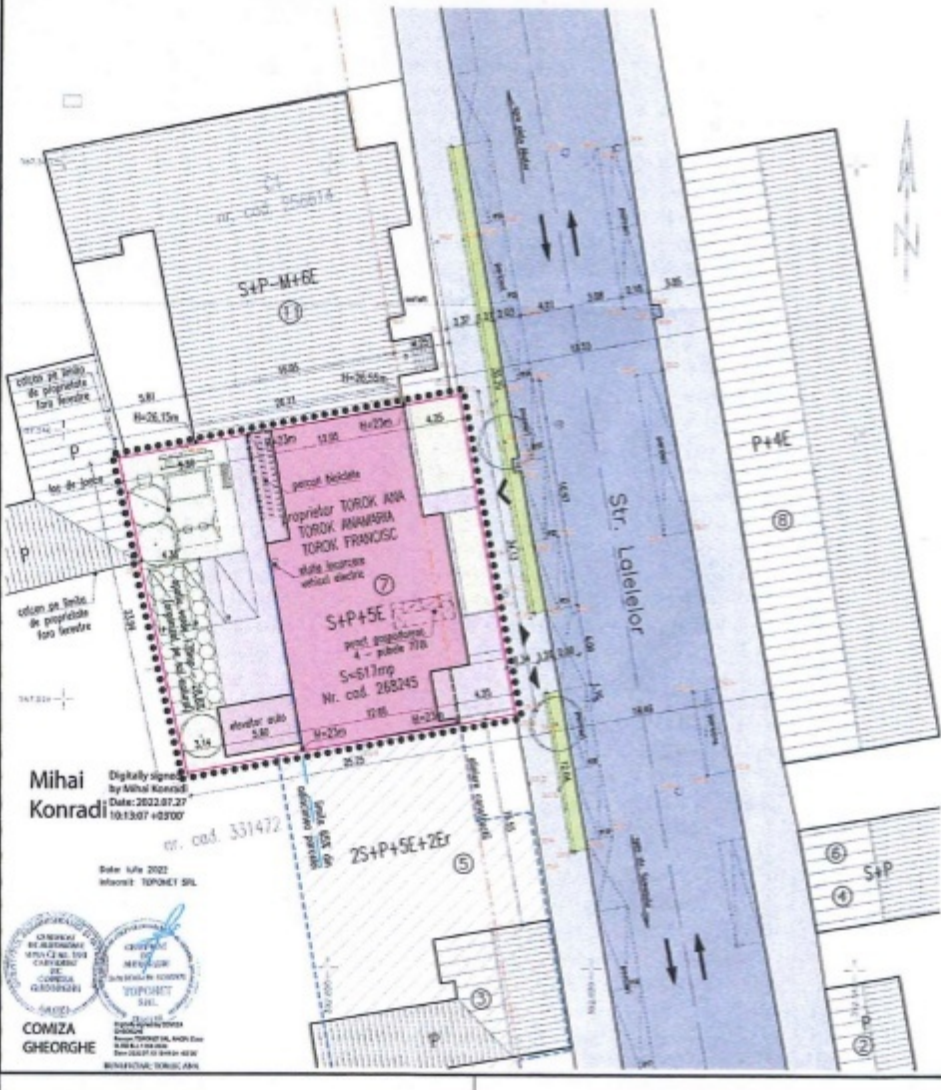
INTEGRAT: arh. bogdan andrei albu
 arh. raul adrian pop
 VERIFICAT: arh. bogdan ioan salajean
 SUP. PROIECT: arh. viad octavian campan

SCARA PLANURI: 1:200

PAZULUI PLANURI: p.u.d. a.02

DATA: rev. 2 aprilie-mai 2023

MR. PROIECT: 10/2022



Mihai Konradi
 Digitaly signed by Mihai Konradi
 Date: 2022.07.27
 10.1307+02900

nr. cad. 331472

data luna 2022
 inregistrat TOPONEKY SRL

COMIZA GHEORGHE

Arh. Raf. David Pop



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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. 16 din 17.04.2024

pentru *Modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 176 din 17.10.2023*

Prezentul modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 176 din 17.10.2023 emis pentru P.U.D. **Construire imobil mixt, S+P+5E – str. Lalelelor, nr. 7**, în sensul:

Parcela studiată prin P.U.D. are suprafața de 617 mp în loc de 594 mp, conform C.F. nr. 268245 – nr. cad. 268245.

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. insp. Adina Laura Birjăc
consilier, Biroul Strategii urbane

P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+5E

str. Lalelelor nr. 7

Nr. 959493/28.11.2023

(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)
- **Inițiatori** : TOROK ANA, TOROK ANAMARIA și TOROK FRANCISC
- **Proiectant** : S.C. 3F STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 20403/09.01.2023

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 – str. Lalelelor nr. 7

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

- **Certificat de urbanism nr. 314/08.02.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 176/17.10.2023 și 16/17.01.2024**

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. 20403/09.01.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.11.2022

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 : 11.04.2023 și 11.07.2023

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 04.11.2022

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 11.04.2023 - ora 10 și 11.07.2023 - ora 11

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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 11.04.2023 - ora 10 și 11.07.2023 - ora 11

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 :

- Asociația de Proprietari –
- S.C. HEXAGON CITY S.R.L.
- Molcea Ștefan-Marian și Molcea Amelia-Liana –
- Boitoș-Mureșan Maria-Alexandra –
- Moldovan Mariana-Claudia și Moldovan Ilie –
- Lungu Stăncuța –
- Mureșan Ana –
- Vancza Ludovic Ioan –
- Egyed Krisztina –
- Iuhos Elisabeta –
- Vincze Floarea –
- Vanea Annamaria
- Metea Aurelia – st

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 11.04.2023 și 11.07.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Vlad Câmpean
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 81449/08.02.2023, d-na. Vanea Annamaria cu domiciliul în Florești, str. comunică următoarele obiecțiuni :

*Având în vedere existența porokului comun cu imobilul
deținut de Todor Ana, Str. Tabakari nr 4, solicit prezentarea
unui plan în vederea reparatilor și consolidărilor (care) a porokului,
acoperimintului (structurilor comune) care pot fi necesare în urma
demolării și construcției care urmează a fi făcute.*

Cu mulțumiri,

Data: 07.02.2023

Semnătura: Nana

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. Vanea Annamaria cu domiciliul în Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 8, cu nr. 81449/08.02.2023, beneficiara lucrării prin av. Radu Herțeg precizează următoarele :

Solicitarea dnei Vanea Annamaria se referă la existența peretelui comun a imobilului deținut de dna Torok Ana , respectiv la prezentarea unui plan de reparații și consolidări ce pot fi necesare structurilor comune,

Arătăm că, NU există un perete comun al imobilului deținut de subsemnata Torok Ana cu imobilul deținut de dna Vanea Annamaria, existând însă pereți aproape alipți ai celor doua proprietăți, situați pe linia de proprietate a fiecăruia.

Problema reparațiilor și consolidărilor solicitată a fi reglementată de dna Vanea Annamaria, NU este o problemă care ține de faza de urbanism în care ne aflăm în prezent, iar la momentul la care vom ajunge la faza de obținere a autorizațiilor de desfășurare a construcțiilor existente, se va realiza o expertiza tehnică care va stabili procedura, utilajele, respectiv modalitățile de demolare a construcțiilor (manual/mecanizat) și se vor respecta regulile impuse prin respectiva expertiza.

În prezent nu ne putem pronunța asupra metodelor/soluțiilor ce vor fi stabilite prin expertiza, dar arătăm că ceea ce se dorește a fi făcut ca și construcție nouă nu se va învecina pe linia de proprietate cu construcția dnei Vanea Annamaria, pe linia de proprietate cu construcția dnei Vanea Annamaria urmând a se afla spațiul verde aferent noii construcții.

Ca atare, construcția nouă nu va afecta construcția dnei Vanea Annamaria, iar demolarea construcțiilor vechi se va realiza conform indicațiilor din raportul de expertiza ce va fi întocmit, iar anterior demarării lucrărilor de demolare se vor face fotografi și filmare la imobilul proprietatea dnei Vanea Annamaria, iar orice stricăciune adusa acestuia, ca urmare a demolării construcției vechi de pe proprietatea subsemnatei, se va remedia fără niciun cost din partea dnei Vanea Annamaria.

Cluj-Napoca, 12.01.2023

Cu stima,

TOROK ANA



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. 91096/433/13.02.2023, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarei, iar avocatul Radu Herțeg, prin adresa cu nr. 32369/15.01.2024, răspunde acestora.

Răspunsul beneficiarei, prin avocat, referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinei de parcelă prin adresa cu nr. 33681/433/15.01.2024

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

