

1-16 pag.

25/29.08.2024
HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E,
str. Septimiu Albini nr. 12-10A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini
nr. 12-10A - proiect din inițiativa consilierului local, viceprimar, Dan-Ștefan Tarcea;

Reținând Referatul de aprobare nr. 646893/2.2/21.08.2024 al consilierului local, viceprimar Dan-
Ștefan Tarcea, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 647009/433/21.08.2024 al Direcției Generale de Urbanism și
al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini
nr. 12-10A, beneficiară: UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, Cluj-Napoca;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 149 din 27.05.2024 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 - Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1
pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini nr. 12-10A, beneficiară: UNIVERSITATEA
BABEȘ-BOLYAI, Cluj-Napoca pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 350628.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita estică: minim 10 m;
- retragerea față de limita nord-estică: se menține retragerea existentă de minim 90cm;
- retragerea față de limita sudică: minim 13 m pentru partea de construcție P+E și minim 3 m
pentru extensia pavilionară P;
- accesul auto și pietonal: din strada Septimiu Albini;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la
sol și subteran (spațiu specializat, dispus independent de corpul C1) și locuri de parcare pentru
biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E
str. Septimiu Albini nr. 12-10A**

Prin cererea nr. 575845/433/9.07.2024, UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI CLUJ-NAPOCA prin Tatomir Simona-Cornelia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini nr. 12-10A.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 2525 mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii Septimiu Albini, la nr. 12-10A, fiind delimitată de parcele cu front construit în partea nordică, estică, sudică și vestică. Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Septimiu Albini nr. 12-10A, respectiv extinderea/restructurarea și refuncționalizarea corpului C1 (nr. cad. 350628-C1) pentru spații de învățământ.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RrM2 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării și parțial în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

Prin P.U.D. se propune extinderea/restructurarea și refuncționalizarea corpului C1 pentru spații de învățământ, P+E, 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 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. – Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini nr. 12-10A.

**CONSILIER LOCAL,
VICEPRIMAR
Dan-Ștefan Tarcea**



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –

**Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E
str. Septimiu Albini nr. 12-10A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 646893/2.2/21.08.2024 al consilierului local, viceprimar Dan-Ștefan Tarcea;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini nr. 12-10A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 575845/433/9.07.2024, UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, Cluj-Napoca solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. - Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini nr. 12-10A.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER RVD S.R.L., la comanda beneficiarei UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, Cluj-Napoca, pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 350628.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 2525 mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii Septimiu Albini, la nr. 12-10A, fiind delimitată de parcele cu front construit în partea nordică, estică sudică și vestică. Strada Septimiu Albini din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1686.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RrM2 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării și parțial în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Septimiu Albini nr. 12-10A, respectiv extinderea/restructurarea și refuncționalizarea corpului C1 (nr. cad. 350628-C1) pentru spații de învățământ.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita estică:* minim 10 m;
- *retragerea față de limita nord-estică:* se menține retragerea existentă de minim 90cm;
- *retragerea față de limita sudică:* minim 13 m pentru partea de construcție P+E și minim 3 m pentru extensia pavilionară P ;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Septimiu Albini;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subteran (spațiu specializat, dispus independent de corpul C1) și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus 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. 149 din 27.05.2024.

Pentru documentația P.U.D. a fost emis avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 355033/446/28.03.2024.

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.

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. 264 din 14.02.2023, 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 – Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini nr. 12-10A, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreia Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Găgozan

Red.1 ex. arh. Carmen Coțofan
consilier, Serviciul Strategii urbane

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

22.08.2024.

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de UNIVERSITATEA BABEŞ-BOLYAI, Cluj-Napoca prin TATOMIR SIMONA cu sediul în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, înregistrată sub nr. 485606/4.3 din 2024 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. 149 AVIZ din 27.05.2024

pentru P.U.D. - Extindere/restructurare și refuncționalizare corp CI pentru spații de învățământ, P+E str. Septimiu Albini nr. 12-10A

generat de imobilul cu nr. cad. 350628,
Inițiator: UNIVERSITATEA BABEŞ-BOLYAI CLUJ-NAPOCA
Proiectant: S.C. ATELIER RVD S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. IONEL VITOC

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 2525 mp situată în vecinătatea vestică a străzii Septimiu Albini, la nr. 12-10A, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică, sudică și vestică.

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

Conform P.U.G, parcela este încadrată preponderent în UTR RrM2 și parțial în Lip

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 principii cvartalului, cu fronturi închise;

- *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) Hcornișă max.12 m, iar H maxim 16 m, respectiv (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

(b) pentru parcelele de colț, Hcornișă max.20 m, respectiv (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4

(c) Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

(d) Hmaxim a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.

- *indicii 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

- *retragerea 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.

- *retragerea față de limitele laterale*: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. 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 Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50 m.

- *retragerea față de limita posterioară*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6m (în cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m)

ARHITECT-ȘEF

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

- funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

- regim de construire: izolat sau cuplat

- funcțiune admisă cu conditionari: Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-retragere față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”

(regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere față de limitele posterioare : (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adjacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

ARHITECT-ȘEF

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Septimiu Albini nr. 12-10A, respectiv extinderea/restructurarea și refuncționalizarea corpului C1 (nr. cad. 350628-C1) pentru spațiu de învățământ.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita estică: minim 10 m;
- retragerea față de limita nord-estică: se menține retragerea existentă de minim 90cm;
- retragerea față de limita sudică: minim 13 m pentru partea de construcție P+E și minim 3 m pentru extensia pavilionară P;
- accesul auto și pietonal: din strada Septimiu Albini;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subteran (spațiu specializat, dispus independent de corpul C1) și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnică-ediliciară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2024, și a verificării completărilor depuse sub nr. 485606/433/2024 în ședința operativă din 24.05.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 264 din 14.02.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emlia Coțofan

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

**P.U.D. –Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E
str. Septimiu Albini nr. 12-10A**

Nr. 575845/10.05.2023

(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** : Universitatea Babeș Bolyai Cluj Napoca
- **Proiectant** : S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 485606/23.05.2024.

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 – Extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 pentru spații de învățământ, P+E, str. Septimiu Albini nr. 12-10A**.

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

- **Certificat de urbanism nr. 264/14.02.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 149/27.05.2024**

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. / 485606/23.05.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 29.02.2024.

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 13.05.2024

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 populației a fost publicat în ziarul Faclia din 7.02.2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.05.2024 - ora 14

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 13.05.2024 - ora 14

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 :

- Erhan Viorel , Erhan Maria și Erhan Andreea Viorica – s
- Florea Mihaela -
- Crivii Aurora- st
- Nichita Rotta Arnella Caetana și Nichita Rotta Cristinel,
- Pop Gheorghe și Pop Maria-
- Basarab Mircea Mihai, Basarab Maria Elena, Basarab Virginia,
- Moldovan Manuela Luminița, str
- Elek Laszlo Istvan și Elek Irina,
- Debreczeni Katalin și Biro Viola, :
- Făt Angela, Fat Ioan, Kiss Bancsi Eva,
- Stamatian Cristina si Stamatian Vasile Florin-
- Turcu Gheorghe, Turcu Mihaela Doina, :
- Iancu Vasile și Băcescu Maria,
- SC Goha Invest SRL – str.Anina nr.4 ap. 2
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.05.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiara și proiectantul lucrării – arh. Ionaș Sălăgean Alexandru Adrian
Din partea publicului s-a prezentat d.na Mihaela Florea.

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;

- S-au implementat observațiile formulate – conform Anexei nr. 1

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.

- Nu s-au înregistrat alte sesizări.

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,

arh. Daniel Pop



Șef Serviciu,

arh. Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



373578/27.03.2024

Anexa nr.1
la Raportul informării și
consultării publicului

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul Turcu Mihaela Doina și Turcu George
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj Napoca sector - cod poștal -
strada -
telefon/fax -

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

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

P.U.D - extindere/restructurare și refuncționalizare corp C1 ptr.
spațiu învârf miat
amplasament: Str. Septimia Albini nr.12-10A, beneficiar U.B.B. Cluj

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

În urma studiului Notificării 341327/14.03.2024 cauză 130923/433/2024
și copie P.U.D.V. 2.1, am următoarele obiecții :

- amplasarea a 2 locuri de parcare la limita de proprietate.
Am cerința de a se ridica între parcani și gardul de
delimitare proprietăți, o perdea verde (de tui) înaltă pt. a elimina
poluarea și zgomotul, sau perete anti-zgomot.
Cu mulțumiri, De asemenea doresc expuneri că se va respecta Hotărârea
de P.U.D.

Data: 27.03.2024

Semnătura: _____

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Răspuns la propunerile / observațiile primite în cadrul etapei de implicare, informare și consultare a publicului pentru P.U.D. – LUCRĂRI DE EXTINDERE/ RESTRUCTURARE ȘI REFUNȚIONALIZARE A CONSTRUCȚIEI EXISTENTE CORP C1 (Sp+P) ÎN IMOBIL CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+E ȘI PAVILIOANE (PARTER) CU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN IMOBIL RESTAURANT ÎN IMOBIL DE ÎNVĂȚĂMÂNT - CERCETARE, INOVARE ȘI INDUSTRII CREATIVE ÎN CADRUL FACULTĂȚII DE ȘTIINȚE POLITICE, ADMINISTRATIVE ȘI ALE COMUNICĂRII – U.B.B. CLUJ-NAPOCA, str. Septimiu Albin, nr. 12-10A, mun. Cluj-Napoca, nr. înregistrare 130923 din 06.02.2024

Ref. la adresa nr. 375378 din 27.03.2024 - transmisă de către dna. Turcu Mihaela Doina și dl. Turcu Gheorghe și comunicată de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca prin adresa nr. 374387 din 27.03.2024:

Răspuns:

1. Soluția propusă prin proiectul urbanistic de detaliu prevede o zonă exact cu arbori ornamentali sempervirescenti (care rămân verzi pe tot parcursul anului, ex. în cazul de față - tuia) între locurile de parcare și limita de proprietate sudică, cea care delimitează parcela studiată de parcela dumneavoastră (Fam. Turcu – NC 266918). Astfel, locurile de parcare existente pe parcelă și propuse în continuare prin soluția studiată în PUD, pe zona adiacentă parcelei dumneavoastră, **vor fi separate la fel ca și până acum, printr-un „paravan” continuu de tuia**, conform solicitării dumneavoastră.
2. Referitor la regimul de înălțime propus, aprobarea P.U.D. sub forma propusă actualmente, mai precis **cu extinderea clădirii existente „Casa ONIX” parter și pod, având înălțimea actuală la coama +7.80m, într-o nouă configurație având regim de înălțime P+E și înălțimea maximă +8,80m**, va conduce la obligativitatea legală ca proiectul propus în vederea obținerii Autorizației de Construire să aibă același regim de înălțime „P+E”, în caz contrar fiind nevoie de elaborarea și aprobarea unui nou P.U.D., inclusiv de reluarea procesului de informare și consultare a populației, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. **Aveți astfel garanția că prin prezentul P.U.D. nu se pot realiza construcții cu regim de înălțime mai mare.**

Întocmit,



Sef proiect (SML Construcții srl)

ing. dipl. SALANȚĂ Marius Lucian

Proiectant urbanism (ACUB Concept Studio S.R.L.)

arh. Alexandru IONAȘ-SĂLĂGEAN

Digitally signed by

IONAS-SALAGEAN

ALEXANDRU-ADRIAN

Date: 2024.05.09

21:58:06 +03'00'



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnata Mihaela Florea, domiciliata in judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, sector -, cod postal 400409, in calitate de vecin luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. /P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru: **PUD extindere /restructurare si refunctionalizare corp C1 pentru spatii de invatamant - str Septimiu Albini nr 12-10A, beneficiar: Universitatea "Babes-Bolyai" Cluj-Napoca**, in baza notificarii emisa de catre Directia Generala de Urbanism Biroul Strategii Urbane, notificare nr. 341168 din 14.03.2024, livrata prin posta romana la adresa Str. Septimiu Albini nr 8 la data de 22.04.2024,

Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni:

1. Pt cladirea cu destinatie subsol tehnic + parcare supraetajata, aflata direct in continuarea terenului aflat in proprietatea mea, solicit ramanerea acestei zone ca spatiu verde (eventual cu partea de subsol tehnic nevizibil din exterior si la un nivel de zgomot nedectabil in exterior) dar nici intr-un caz parcare. Suprafata este mica, in baza modificarilor propuse s-ar apropia foarte mult de limita mea de proprietate cu destinatii care ar afecta grav calitatea vietii la proprietatea de pe str. Seprimiu Albini 8. Transformarea acesteia in parcare ar cauza neplaceri incomensurabile (trafic, poluare, galagie, umbrire, etc.) ca atare nu sunt de acord cu noua destinatie propusa.
2. Pt corpul C1, cladire de invatamant, nu sunt de acord cu regimul de inaltime propus P+E, avand in vedere ca acesta va genera o umbrire completa a terenului aflat in proprietatea de pe str. Septimiu Albini 8. Odata cu constructia corpurilor hotelului Onix s-a declansat umbrirea proprietatii de pe str. Seprimiu Albini 8, terenul avand lumina doar in cateva luni din an (aproximativ aprilie - septembrie). Inaltarea corpului C1, va cauza umbrirea totala a terenului de pe str. Septimiu Albini 8. Calitatea vietii pe aceasta parcela va fi afectata drastic.
3. Demararea lucrarilor de constructie propuse ar genera trafic, zgomot, poluare, ajungerea unor parti din materialele de constructie pe terenul de pe str. Septimiu Albini 8, chiar posibilitatea deteriorarii terenului si a amenajarilor de pe acesta si ca atare mare disconfort locatarilor de la aceasta adresa.
4. Schimbarea destinatiei cladirilor de pe str. Septimiu Albini nr 10-12 din hotel (care nu avea un trafic foarte mare) in institutie de invatamant cu un trafic mare in permanenta, va duce la pierderea totala a intimitatii curtii si locuintei de la adresa str. Septimiu Albini 8 si degradarea fara echivoc a calitatii vietii rezidentilor.

La obiectiunile de mai sus asteptam un raspuns in scris sau chiar o discutie la fata locului.

Cu multumiri,

Data: 26.04.2024

Semnatura:



Răspuns la propunerile / observațiile primite în cadrul etapei de implicare, informare și consultare a publicului pentru P.U.D. – LUCRĂRI DE EXTINDERE/ RESTRUCTURARE ȘI REFUNȚIONALIZARE A CONSTRUCȚIEI EXISTENTE CORP C1 (Sp+P) ÎN IMOBIL CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+E ȘI PAVILIOANE (PARTER) CU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN IMOBIL RESTAURANT ÎN IMOBIL DE ÎNVĂȚĂMÂNT - CERCETARE, INOVARE ȘI INDUSTRII CREATIVE ÎN CADRUL FACULTĂȚII DE ȘTIINȚE POLITICE, ADMINISTRATIVE ȘI ALE COMUNICĂRII – U.B.B. CLUJ-NAPOCA, str. Septimiu Albini, nr. 12-10A, mun. Cluj-Napoca, nr. înregistrare 130923 din 06.02.2024

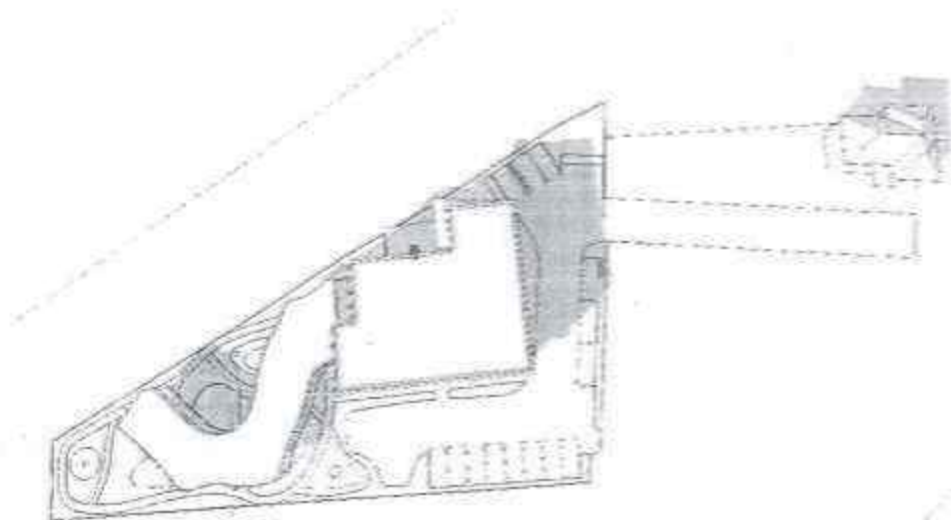
Ref. la adresa nr. 443231 din 26.04.2024 - transmisă de către dna. Mihaela Florea și comunicată de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca prin adresa nr. 447692 din 30.04.2024:

Răspuns:

1. Soluția propusă pe parcela studiată, aflată în proprietatea Universității Babeș-Bolyai și în vecinătatea parcelei dumneavoastră prevede un subsol strict tehnic, care astfel nu ar genera trafic decât în situații extrem de rare în vederea efectuării mentenanței. Cele 8 locuri de parcare amplasate deasupra acestuia, în sistem automatizat (structură metalică, neînchisă) vor fi adresate strict cadrelor universitare și eventualilor invitați, accesul pe parcelă fiind propus a fi realizat în sistem controlat, cu ajutorul unei bariere prevăzute adiacent intrării de pe str. Septimiu Albini (figurată pe Planul de Reglementări Urbanistice). Studenții nu vor beneficia de locuri de parcare, aceștia fiind încurajați să utilizeze deplasarea pietonală, transportul public și micromobilitatea, conform practicilor curente ale U.B.B. Cluj-Napoca. În același timp, parcajul în sistem automatizat propus se va afla în locul unei vechi boxe de depozitare care a aparținut vechilor proprietari și care aducea mult mai multe probleme. Suplimentar, aleea de acces va fi prevăzută cu limitare de viteză de 10km/h, fiind configurată drept spațiu partajat cu pietonii.
În această privință, poluarea, gălăgia și traficul generat se estimează a fi considerabil mai reduse iar situația determinată mai calmă decât cea aferentă funcțiunii de hotel, când beneficiau de acces toți clienții și vizitatorii, pe lângă personal.

2. Construcția existentă pe parcelă are actualmente o înălțime maximă de 7,80 m la coamă iar modificarea propusă prin prezentul P.U.D., care în mare va păstra amplasamentul celei existente, va aduce o înălțime maximă de 8,80 m, deci cu 1m mai mult în contextul în care acest imobil propus se află la o distanță minimă de 13,68 m față de limita parcelei dumneavoastră și de 44,75 m față de construcția dumneavoastră, în punctele cele mai apropiate. **Din acest punct de vedere, va fi una dintre cele mai îndepărtate vecinătăți directe față de construcția dumneavoastră, dacă o comparăm cu cele existente.**

În acest sens, **atașăm o analiză a umbrei lăsate de construcția propusă în cel mai nefavorabil moment al anului, anume la solstițiul de iarnă (21 Decembrie), când soarele se află la cea mai mică înălțime zilnică maximă pe cer, la ora 15:00 când estimăm că umbra e orientată cel mai mult spre parcela dumneavoastră.**



Se poate observa faptul că umbra lăsată de configurația construcției propuse prin prezentul PUD nu ar trebui să aducă atingere parcelei dumneavoastră.

3. Executarea lucrărilor se va realiza conform reglementărilor naționale și locale în vigoare iar în această privință, la momentul elaborării Documentației Tehnice de Autorizare a Construirii și a Documentației Tehnice de Organizare a Șantierului aferente **se vor propune toate măsurile necesare a fi luate în vederea evitării generării de disconfort pentru toți vecinii**, inclusiv plase de protecție amplasate pe împrejurimi spre a evita propagarea prafului și a altor particule și materiale, prevederea platformei de spălare a anvelopelor vehiculelor care vor pătrunde pe șantier spre a preveni răspândirea noroiului și a prafului etc. **Prin soluțiile constructive se va urmări prevenirea afectării terenului (inclusiv vecinătățile) iar toate lucrările se vor realiza pe parcela în cauză.**

4. Funcțiunea propusă **va permite strict accesul auto pentru personalul universitar și eventualii invitați, fiind excluși studenții**. Aceștia din urmă vor fi încurajați să utilizeze deplasarea pietonală, micromobilitatea și transportul public, conform practicilor curente ale U.B.B. Cluj, iar astfel traficul generat nu are cum să fie mai amplu decât cel aferent unei funcțiuni hoteliere. În același timp, modificarea configurației aleii de acces aferente funcțiunii generate și cu care vă învecinați pe latura sudică, din carosabil auto cu finisaj din covor asfaltic + trotuar în spațiu de tip „shared-space” / partajat între autoturisme și pietoni, prevăzut cu barieră de control acces și limitare de 10km/h (care va fi putea fi impusă prin limitatoare de viteză în cazul în care se constată nerespectarea ei) va determina o scădere a traficului auto.

Înțelegem temerile dumneavoastră referitoare la acest proiect dar având în vedere cele mai sus menționate, dorim să subliniem faptul că prezenta soluție propusă reprezintă una din cele mai puțin invazive variante de amenajare a parcelei în cauză, P.U.G. Cluj-Napoca

permițând posibilități de dezvoltare mult mai ample (atât în ceea ce privește înălțimea maximă, procentul de ocupare al terenului sau tipul de funcțiune care putea fi un generator de trafic și poluare fonică mai semnificativ) dar la care beneficiarul prezentei documentații, Universitatea Babeș-Bolyai, a renunțat din motive obiective, dorind să păstreze caracterul intim și de recreere a zonei și care astfel să faciliteze și să stimuleze procesele de cercetare, inovare și industrii creative care vor fi prevăzute aici și care vor fi astfel funcțiuni cu număr mai mic de utilizatori chiar și față de cele universitare generice (ex. săli de curs).

Funcțiunea astfel propusă este una din cele mai agreabile forme de dezvoltare inclusiv pentru vecinătăți și inclusiv prin prisma tipului de utilizatori atrași (persoane cu studii superioare pentru procese de cercetare, inovare și industrii creative) efectele secundare aduse tuturor celor din jur vor fi probabil dintre cele mai puțin deranjate și cu siguranță mai puțin deranjante decât cele HoReCa existente până nu demult.

Per ansamblu, suntem convinși de faptul că dezvoltarea propusă are potențialul de a conduce la ridicarea calității ambientale a parcelei în cauză și la creșterea în mod direct a calității și valorii de piață a întregii zone, mai ales dacă e să comparăm cu situația actuală.



Întocmit,

Șef proiect (SML Consturct srl)

ing. dipl. SALANȚĂ Marius Lucian

Proiectant urbanism (ACUB Concept Studio S.R.L.)



arh. A. ex. arh. IONAS-SALĂGEAN

Digitally signed by
IONAS-SALAGEAN
ALEXANDRU-ADRIAN

Date: 2024.05.09

21:55:44 +03'00'

Amescia nr. 1
la Raportul informației și
consultanței publicului conține
un număr de 6 pagini