

26/29.08.2024

1-12 pag.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77 – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 647010/1/21.08.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 647099/433/21.08.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77, beneficiari: Hassoun Jamal, Hassoun Corina-Adriana, Hassoun Khaled și Hassoun Samer;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 93 din 21.03.2024 și nr. 164 din 10.07.2024, 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 cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77, beneficiari: Hassoun Jamal, Hassoun Corina-Adriana, Hassoun Khaled și Hassoun Samer, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 340647.

Documentația reglementează:

Prin PUD se studiază parcela cu nr. cad. 340647 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, (1-2)S+P+5E+R, dispus în aliniamentul străzii București, în front continuu închis.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. $H_{cornișă}/2$ dar nu mai puțin de 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. București; Intrarea/ieșirea auto în/din incintă, prin gang cu lățimea de minim 5,5 m, se va realiza numai prin viraje de dreapta;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii București va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de "drum" și adusă la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

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 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,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77**

Prin cererea nr. 420805/433/17.04.2024, Hassoun Jamal, Hassoun Corina-Adriana, Hassoun Khaled și Hassoun Samer solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 529 mp, este amplasată pe frontul nordic al străzii București, la nr. 75-77, fiind delimitată de parcele cu front construit în partea estică, vestică și nordică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 340647- C1 și nr. cad. 340647- C2) propus spre desființare.

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 (1-2)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 10 apartamente și spații servicii- comerț la parter. Locurile de parcare auto necesare sunt prevăzute în spații specializate în subsolul construcției și la parter, 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 cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –

Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 647010/1/21.08.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 420805/433/2024, Hassoun Jamal, Hassoun Corina-Adriana, Hassoun Khaled și Hassoun Samer solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L., la comanda beneficiarilor Hassoun Jamal, Hassoun Corina-Adriana, Hassoun Khaled și Hassoun Samer pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 340647.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 529 mp, este amplasată pe frontul nordic al străzii București, la nr. 75-77, fiind delimitată de parcele cu front construit în partea estică, vestică și nordică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 340647- C1 și nr. cad. 340647- C2) propus spre desființare. Strada București din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1123.

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.

Documentația reglementează:

Prin PUD se studiază parcela cu nr. cad. 340647 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, (1-2)S+P+5E+R, dispus în aliniamentul străzii București, în front continuu închis.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. București; Intrarea/ieșirea auto în/din incintă, prin gang cu lățimea de minim 5,5m, se va realiza numai prin viraje de dreapta;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii București va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de "drum" și adusă la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

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 beneficiarii acesteia.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 93 din 21.03.2024 și avizul nr. 164 din 10.07.2024.

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

Pentru documentația P.U.D. a fost emis avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 961111/446/2023.

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.

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. 2680 din 13.11.2023, 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 – Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

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

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

22.08.2024

FUNCTIUNEA LUCRULUI
CONSTRUCIUNII
PLANUL DE REALIZARE
C.A.P. 1

№	Descrierea lucrului	Unitate	Cantitate	Preț unitar	Valoare
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Adresa proiectantului: București, B. 1977, Căminarii, nr. 104
 C.P. Nr. 200007
 Nr. Tel. 350047
 Licența nr. 100/1987

Scara planșii: 1:1000

Planșă nr. 1 din 1

Proiectat de: [Nume]

Verificat de: [Nume]

Proiectat în conformință cu: [Norme]

Planșă nr. 1 din 1

Proiectat în conformință cu: [Norme]

Planșă nr. 1 din 1

Proiectat în conformință cu: [Norme]

PROIECT DE PLAN DE REALIZARE
 ALE OBIECTIVELOR DE CONSTRUCȚII
 ALE STATIUNII DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC

PROIECTAT DE: [Nume]

VERIFICAT DE: [Nume]

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PROIECT DE PLAN DE REALIZARE
 ALE OBIECTIVELOR DE CONSTRUCȚII
 ALE STATIUNII DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC

PROIECTAT DE: [Nume]

VERIFICAT DE: [Nume]

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PROIECT DE PLAN DE REALIZARE
 ALE OBIECTIVELOR DE CONSTRUCȚII
 ALE STATIUNII DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC

PROIECTAT DE: [Nume]

VERIFICAT DE: [Nume]

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PROIECT DE PLAN DE REALIZARE
 ALE OBIECTIVELOR DE CONSTRUCȚII
 ALE STATIUNII DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC
 ALE SISTEMELOR DE TRAFIC

PROIECTAT DE: [Nume]

VERIFICAT DE: [Nume]

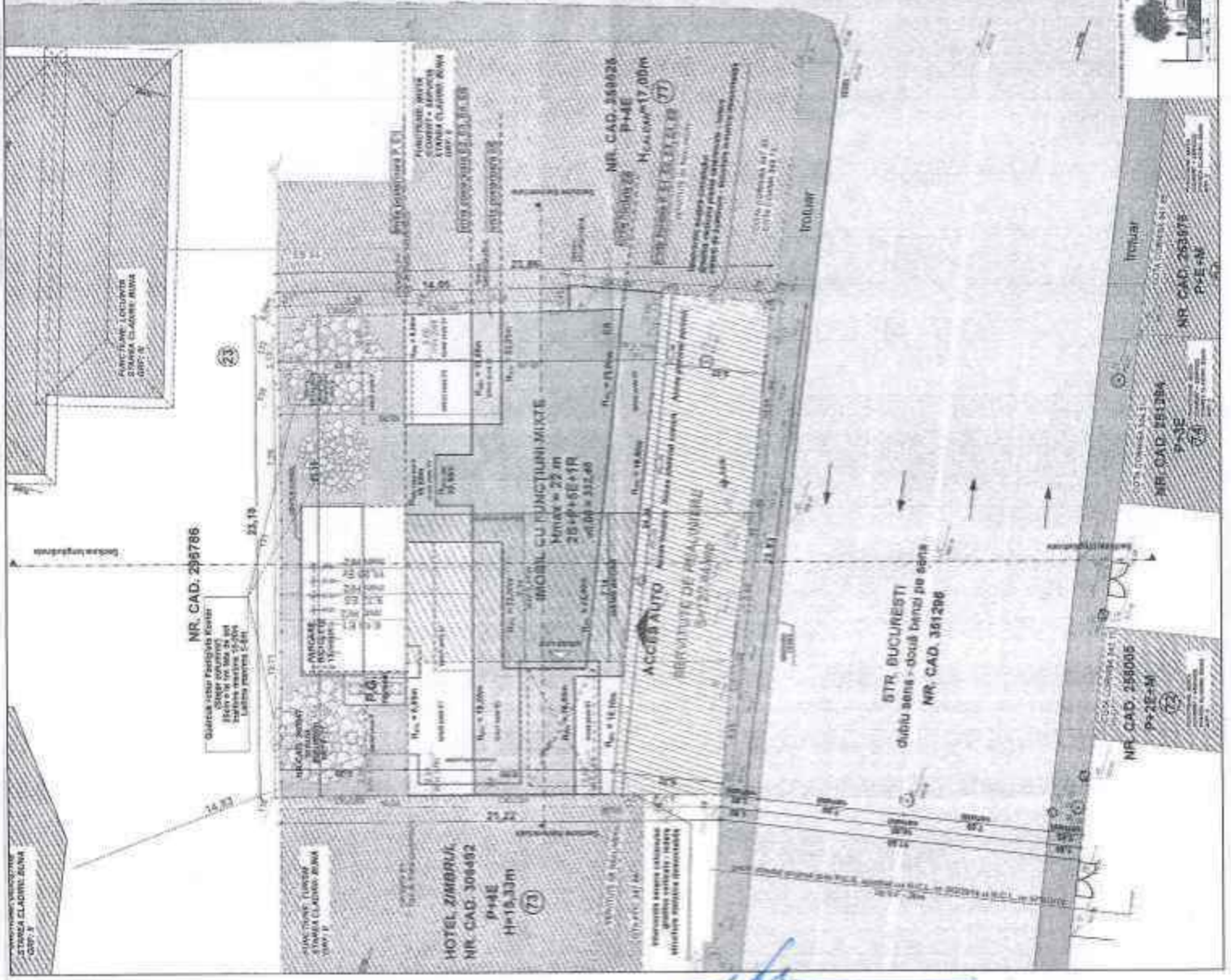
PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

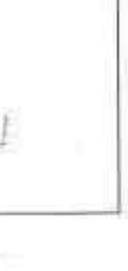
PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]

PLANȘĂ NR. 1 DIN 1

PROIECTAT ÎN CONFORMINȚĂ CU: [Norme]



[Handwritten signature]





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de HASSOUN JAMAL cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Florești, înregistrată sub nr. 304253 din 28.02.2024 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. 93 AVIZ din 21.03.2024

pentru P.U.D. – construire imobil cu funcțiuni mixte (I-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77 generat de imobilul cu nr. cad. 340647

Inițiator: HASSOUN JAMAL

Proiectant: S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. ADINA SCHMIDT

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 529 mp, amplasată pe frontul nordic al străzii București, la nr. 75-77, delimitată de parcelele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

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

- UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu 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).

-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+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

-dicri urbanistici: Pentru parcelele comune: POT 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): POT 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: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de

-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 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 PUZ.

-retragerea față de limitele laterale și posterioare: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. (...) 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin PUD se studiază parcela cu nr. cad. 340647 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, (1-2)S+P+5E+R, dispus în aliniamentul străzii București, în front continuu închis.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. $H_{comișă}/2$ dar nu mai puțin de 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. București; Intrarea/ieșirea auto în/din incintă, prin gang cu lățimea de minim 5,5m, se va realiza numai prin viraje de dreapta;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii București va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de "drum" și adusă la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

Documentația P.U.D. construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R- str. București nr. 75-77 (înregistrată sub nr. 28809/2024) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din 16.01.2024. În urma ședinței CTATU și a verificării în ședința operativă din 1.03.2024 a completărilor depuse sub nr. 304253/433/2024 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2680 din 13.11.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Muresan
Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8532240 din 28.03.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.03.2024

Nota: retragerea fata de limita posterioara de minim 6m s-a masurat de la planul fatadel, fara a lua in considerare balcoanele.

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. 164 din 10.07.2024


pentru *completare Aviz Arhitect Șef nr. 93 din 21.03.2024.*

Prezentul aviz completează cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 93 din 21.03.2024, emis pentru *P.U.D. - construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 75-77, în sensul:*

- staționarea vehiculelor (auto,velo): locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;

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

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red.2ex.arh. Coțofan Carmen Emilia



P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R
str. București nr. 75-77
Nr. 420805/17.04.2024
(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** : HASSOUN JAMAL, HASSOUN CORINA-ADRIANA, HASSOUN KHALED, HASSOUN SAMER
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 304253/28.02.2024

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 - Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2)S+P+5E+R – str. București nr. 75-77**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2680/13.11.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 93/21.03.2024**

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. 304253/28.02.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.10.2023

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 16.01.2024

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 18.09.2023

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2024 - ora 14:00

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2024 - ora 14:00

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 :

- Hotel Zimbrul – str. București nr. 73
- Chindriș Aurora și Chindriș Sorin Vasile
- Funar Dana Elena și Funar Iacob –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.01.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Mihai Schmidt.

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

- dl. Bâlc Constantin
- dl. Chindriș Sorin
- d-na. Funar Oana

Prin adresa cu nr. 834030/16.10.2023, d-na. Funar Oana Elena Maria cu domiciliul în str. , comunică următoarele observații :

Nu suntem de acord cu construcția deoarece înălțimea clădirii de 22 m ne va umbri proprietatea, și va scădea valoarea terenului nostru pe piața imobiliară și există deja două clădiri vecine cu înălțimea de 15,33m, respectiv 17,00m, iar construcția nouă ne va lua în totalitate vederea pe propria noastră. De asemenea, ne va fi de acord cu existența. Cu mulțumiri, geamurilor înșere proprietatea noastră.

Data: 11.10.2023

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

— nume, prenume, adresă, număr telefon de contact

Semnătura:

FUNAR IACOB
FUNAR OANA
Funar
Ziu

Prin adresa cu nr. 1012864/28.12.2023, dl. Bâlc Constantin cu domiciliul în : , comunică următoarele observații :

Având în vedere că construcția noastră nu are subsol fiind zonă cu teren nu sînt de acord cu subsolul.

clădirii vecine decalajul nu are nici o soluție tehnică
viabilă. Locuitorii câmp vecin au o înălțime față marelui
și poate cădea când încep excavările subsolului vecin.

Cu mulțumiri,

Data: 28.12.2023

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

I. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la observațiile d-nei. Funar Oana Elena Maria cu domiciliul în cu nr. 834030/16.10.2023, proiectantul lucrării – S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. - arh. Mihai Schmidt, precizează următoarele :

În ceea ce privește înălțimea clădirii propuse, aceasta se înscrie în prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUG, zonă RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis. În această zonă care cuprinde intersecția dintre strada București și strada Iazului și în care este inclusă și parcela dumneavoastră, se impune o aliniere la cornișă la înălțimea de 18m, înălțimea maximă admisibilă fiind de 22m. De asemenea, conform studiului de însorire realizat, în condițiile prevăzute prin proiect, imobilul dumneavoastră va beneficia de însorire conform prevederilor OMS 119/2014 și anume, la solstițiul de iarnă se asigură lumină naturală directă pe o durată de minimum o oră și jumătate, între orele 9.00 și 12.00. Referitor la existența ferestrelor orientate spre proprietatea dumneavoastră, acestea se înscrie în prevederile Codului Civil care reglementează o distanță de minimum 2 m între ferestrele cu vedere directă și limita de proprietate, ferestrele din proiectul propus aflându-se la distanțe de minimum 6m față de limita de proprietate cu imobilul dumneavoastră.

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



SEMNĂTURĂ BENEFICIAR
Hassoun Jamal



Ca răspuns la observațiile d-lui. Bâlc Constantin cu domiciliul în cu nr. 1012864/28.12.2023, proiectantul lucrării – S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. - arh. Mihai Schmidt, precizează următoarele :

În ceea ce privește subsolul propus prin proiect, dorim să facem precizarea că există soluție tehnică viabilă ca, de exemplu, realizarea pe limita de proprietatea a unei rețele de piloți și, la nevoie, sprijiniri. Soluția se va alege în baza studiului geotehnic și a unei expertize tehnice la momentul realizării documentației pentru obținerea autorizației de construire, avându-se în vedere pastrarea integrității construcțiilor vecine.

SEMNĂTURĂ PROIECTANT

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



SEMNĂTURĂ BENEFICIAR

Hassoun Jamal

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 840044/433/18.10.2023 și 1013817/433/29.12.2023, observațiile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 28783/11.01.2024, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la observațiile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 31238/433/12.01.2024 și 31244/433/12.01.2024

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Daniel Pop", written over the printed name.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andreea Mureșan", written over the printed name.

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Simona Cipcigan", written over the printed name.