

18/11.10.2024

HOTĂRĂRE

privind aprobarea P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23 - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 738562/1/04.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;
Analizând Raportul de specialitate nr. 738597/433/04.10.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23, beneficiari: Vicol Cristian și Vicol Aglaița-Lăcrămioara;
Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 208 din 3.09.2024, și Avizul C.Z.M.I. nr. 12/U/12.01.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;
Văzând avizul comisiei de specialitate;
Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;
Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1.- Se aprobă P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23, beneficiari: Vicol Cristian și Vicol Aglaița-Lăcrămioara, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu număr nr. cad. 262526.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 262526, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 262526-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (spațiu comercial la parter și spații pentru servicii fără acces public la etaje), cu regim de înălțime P+2E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sud-estică:* pe limita de proprietate, cu o retragere de min. 1m la nivelul etajului retras;
- *amplasarea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate, cu o retragere de min. 2,5m la nivelul etajului retras;
- *retragerea față de limita posterioară:* jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,50 m;
- *circulațiile și accesele:* din strada Piezișă;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare dispuse în interiorul parcelei și în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil (2 locuri de garare în proprietate privată pe str. B.P. Hașdeu nr. 63, conform CF nr 254043-C2-U11), necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Piezișă.

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

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de 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

Nr. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

Nr. 738562/1/04.10.2024

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23

Prin cererea nr. 688863/433/2024, Vicol Cristian și Vicol Aglaița-Lăcrămioara solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 156 mp este situată pe frontul nord-estic al străzii Piezișă, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică, nord-vestică și sud-estică. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în UTR ZCP_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 262526, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 262526-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (spațiu comercial la parter și spații pentru servicii fără acces public la etaje), cu regim de înălțime P+2E+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 parcelei.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a 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.

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, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 738562/1/04.10.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 688863/433/2024, Vicol Cristian și Vicol Aglaița-Lăcrămioara solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23.

Documentația a fost întocmită de: S.C. PROJECT ONE ARCHITECTURE STUDIO S.R.L., arh. urb. Marcela Macsim, la comanda beneficiarilor: Vicol Cristian și Vicol Aglaița-Lăcrămioara, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 262526.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 156 mp este situată pe frontul nord-estic al străzii Piezișă, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică, nord-vestică și sud-estică. Accesul la amplasament se realizează din strada Piezișă, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1593.

Conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în UTR ZCP_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 262526, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 262526-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (spațiu comercial la parter și spații pentru servicii fără acces public la etaje), cu regim de înălțime P+2E+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 parcelei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sud-estică:* pe limita de proprietate, cu o retragere de min. 1m la nivelul etajului retras;

- *amplasarea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate, cu o retragere de min. 2,5m la nivelul etajului retras;

- *retragerea față de limita posterioară:* jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,50 m;

- *circulațiile și accesele:* din strada Piezișă;

- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare dispuse în interiorul parcelei și în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil (2 locuri de garare în proprietate privată pe str. B.P. Hașdeu nr. 63, conform CF nr 254043-C2-U11), necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Piezișă.

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

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 208 din 3.09.2024.

Pentru documentația de urbanism P.U.D. s-a emis avizul Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, Direcția Patrimoniu Cultural cu nr. 12/U/12.01.2023 și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 460358/20.05.2024.

Locurile de parcare sunt asigurate atât pe parcela proprietate ce face obiectul PUD cât și în parcajul colectiv existent în clădirea de str. B.P Hașdeu nr. 63, beneficiarul PUD deținând în proprietate două locuri de parcare (cf. CF nr. 254043-C2-U11).

Menționăm că aceste locuri de parcare sunt situate la o distanță mai mică de 250m de imobilul de pe str. Piezișă nr.23, astfel se încadrează în prevederile R.L.U. Potrivit prevederilor Art.9 din RLU aferent UTR ZCP M2, „Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. (...) Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune”.

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

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

La data solicitării promovării documentației spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 3011/4.10.2021, avizele/acordurile și studiile emise în baza acestuia erau în valabilitate.

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. 3011 din 4.10.2021 (prelungit până la data de 4.10.2024), precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.e 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 P.U.D. Construire imobil mixt P+2E+R, str. Piezișă nr. 23, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Muresan

Consilier juridic, Luiza Morărescu

red. consilier. arh. Camelia Găz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

04.10.2024

ARHITECT-ȘEF

Aprobat,
Primar
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Vicol Cristian**, cu domiciliul în județul Suceava, localitatea Rădăuși, înregistrată cu nr. 509602/433/2024 și a completărilor înregistrate sub nr. 512789/433/2024 și nr. 523052/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 208 AVIZ din 5.09.2024

pentru P.U.D. Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Piezișă nr. 23 generat de imobil cu nr. cad. 262526

Inițiatori: Vicol Cristian și Vicol Aglaița-Lăcrămioara

Proiectant: S.C. Project One Architecture Studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Marcela Măcsim

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 156 mp, situată pe frontul nord-estic al străzii Piezișă, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică, nord-vestică și sud-estică.

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

UTR ZCP_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

-*funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

-*regim de construire:* se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc.), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual. Tesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant pater, are tendința de creștere. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

-*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) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m); (b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3; (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici:* Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 1,8 ADC/mp, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max=2,2 ADC/mp, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max=3,0 ADC/mp.

-*retragere min. față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

-*retragerea min. față de limitele laterale și față de limita posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin

studiul istoric. 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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. 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 conformate 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 / situația existentă 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 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* în cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

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

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 262526, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 262526-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (spațiu comercial la parter și spații pentru servicii fără acces public la etaje), cu regim de înălțime P+2E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sud-estică:* pe limita de proprietate, cu o retragere de min. 1m la nivelul etajului retras;
- *amplasarea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate, cu o retragere de min. 2,5m la nivelul etajului retras;
- *retragerea față de limita posterioară:* jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,50 m;
- *circulațiile și accesele:* din strada Piezișă;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare dispuse în interiorul parcelei și în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil (2 locuri de garare în proprietate privată pe str. B.P. Hașdeu nr. 63, conform CF nr 254043-C2-U11), necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Piezișă.

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

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

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 765148/433/2023 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și verificării completărilor depuse sub nr. 509602/433/2024, nr. 512789/433/2024 și nr. 523052/433/2024 în ședința Comisiei operative din data de 12.07.2024, 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



ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBAŢE

Calea Măşilor nr. 1, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592.301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.statclujnapoca.ro

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. 3011 din 04.10.2021 (prelungit până la data de 04.10.2024), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. arh. Camelia Gâr

Achitat taxa de 15lei, conform Chitanței nr. 825359 din CE 19 214
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.10.2024

P.U.D. – Construire imobil mixt P+2E+R
str. Piezișă nr. 23
Nr. 688863/11.09.2024
(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** : VICOL CRISTIAN ȘI VICOL AGLAIȚA-LĂCRĂMIOARA
- **Proiectant** : S.C. PROJECT ONE ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 509602/5.06.2024

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 mixt P+2E+R, str. Piezișă nr. 23

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

- Certificat de urbanism nr. 3011/4.10.2021
- Aviz Arhitect Șef nr. 208/3.09.2024

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. 509602/5.06.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.08.2023

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/Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 10.08.2023.

Dezbateră 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 dezbaterile care au 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 :

- Chirodea (fostă Pavel) Daiana-
- Orza Codrin -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 16.01.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Pop Cristian.

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism : d-na Chirodea (Pavel) Daiana.

Prin adresa cu nr. 818389/9.01.2023, d-na. Chirodea (Pavel) Daiana, comunică următoarele observații :

Legat de aceasta documentație, în calitate de proprietar al imobilului de pe str. Piezisa 21 și vecin direct am mai multe obiecțiuni, pe care le enumăr mai jos:

- cele două clădiri (Piezisa 23 și Piezisa 21) au un perete comun, care ar urma să fie demolat. Aceste intervenții mi-ar afecta structura de rezistență a clădirii, iar lucrările mi-ar perturba siguranța și activitatea comercială existentă în prezent (SC Dupex SRI -BAR). Aceasta activitate este sursa principală de venit a familiei mele, dar și a celor 5 angajați pe care îi am. Orice minimă întrerupere de activitate, ne ar produce blocaje financiare pe care nu ni le dorim.

-dupa noile masuratori cadastrale, imi revin cateva zeci de cm din terenul soților Vecin, asa ca cel puțin peretele comun ce ar urma să fie demolat, se pare ca ar fi de drept pe terenul meu.

-aceste noi masuratori scad și mai mult suprafața parcelei pe care urmează să se construiască, cu aproximativ 8-10 m și care este oricum cu mult sub 350mp, cat ar trebui să aibe pentru regiunea ZCP_M2.

-construirea acestui imobil imi va scadea pretul imobilului al carui proprietar sunt, prin incapacitatea ulterioara de a mai construi ceva pe proprietatea mea

-construirea unui imobil cu destinație locuință semicolectivă, pe strada Piezisa, o stradă devenită centru de entertainment al orașului, cu peste 12 cluburi și baruri cu program de noapte aprobat de Primăria orașului până la 05 dimineata, este un act lipsit de raționalitate față de viitorii proprietari, dar și față de actualii administratori de locuințe, care vor trebui să primească contracte de la Poliția Locală din cauza că își desfășoară activitatea. Pe strada Piezisa vin în fiecare weekend peste câteva mii de studenți și tineri, iar muzica și atmosfera nu sunt propice locuinței. Din cauza acestui fapt, aproape toți proprietarii care locuiau s-au mutat și au transformat imobilele în spații comerciale. Evoluția normală a străzii din stradă locuibilă în stradă aproape total destinată spațiilor comerciale. Horeca, cu activități de noapte, trebuie luată în calcul și respectată, pentru a asigura o bună conviețuire a proprietarilor. Strada a devenit un pol al distracției foarte bine încheșat, care atrage mii de tineri și care creează sute de locuri de muncă.

-numărul parcarilor, două pe parcela, două pe alți proprietari, ar trebui justificat ca în realitate nu se folosesc la altceva.

Aceteste sunt principalele obiecțiuni pe care le am, în consecință, prin prezentul email, mi exprim dorința de preservare a imobilului de pe strada Piezisa 23, în stare actuală, așa cum a fost gândit, alipit de imobilul Piezisa 21, pentru siguranța și stabilitatea celor două clădiri, dar și pentru celelalte motive expuse mai sus.

PS: în emailul trimis de dna Filip se face referire la un formular anexat care ar trebui completat. În schimb înțelegerea lui a fost omisă.

Mulumesc

Daiana Chirodea (fosta Pavel)
Proprietar imobil Piezisa 21

Prin adresa cu nr. 814625/6.10.2023, dl. Orza Valeriu Codrin cu domiciliul în comunică următoarele observații :

1. Nu consider oportuna funcționarea de locuitor dat fiind specificul zonei de (preponderant) activitate publică. Testimoniari au creat mari probleme în zonă.

2. Solicit retragerea ultimului etaj astfel încât să permită utilizarea în activitate a ferestrelor nu deschise înspre activitate. Motivul este că am două ferestre active de spațiu la etajul II
Cu mulțumiri,

Data: 06.10.2023

Notă:

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

3. Amplasarea noului imobil la colț este solicitat să fie proiectat astfel încât să nu afecteze fundația clădirii mele și să nu provoace vibrații în zona mea, deoarece sunt clădiri de activ. publică

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 observațiile d-nei. Chirodea (fostă Pavel) Daiana cu nr. 31562/12.01.2024, proiectantul lucrării – S.C. PROJECT ONE ARCHITECTURE STUDIO S.R.L., - arh. Pop Cristian, precizează următoarele :

Către, Dna. Pavel Daiana

4. În eventualitatea avizării documentației de urbanism, documentația D.T.A.D.-va fi însoțită de o expertiză tehnică -ce va dispune măsurile ce se impun pentru a nu afecta proprietățile vecine. În cazul în care se constată intradevar că există un zid comun acesta se va păstra și se va cosmetiza înspre proprietatea noastră. Imobilul nou propus nu e de natura să afecteze integritatea structurală a imobilelor existente. Totuși sunt dispus ca printr-un acord notarial să ne asumăm ca orice degradare produsă accidental în cursul execuției lucrărilor de deființare/construire să fie remediată pe costul nostru. În cursul execuției oricărui imobil pe perioada santierului există inevitabil un discomfort acustic, sau de altă natură pentru vecinătăți- însă atât timp cât se respecta toate normele în vigoare privind organizarea de santier -nu este în regulă ca întreaga dezvoltare a unui oraș mai ales în zona centrală unde există o anumită densitate a imobilelor construite să fie oprită de mici neplăceri legate de santier provocate vecinătăților.

5. In baza actelor cadastrale depuse la dosar si a extraselor de carte funciara nr.262526 , 262526-C1, 26252-C1-U1, 262526-C1 -nu rezulta ca ar exista un zid comun. In situatia in care totusi acesta exista -se va pastra tocmai in ideea de a nu afecta constructia vecina.
Motivul pentru care s-a initiat realizarea Planului Urbanistic de detaliu este tocmai ca suprafata parcelei nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament de minim 350mp -insa prin dispunerea pe amplasament a noului imobil-se propune o ocupare mai justa a terenului-inchiderea frontului si o incardrare conform regulilor cuprinse in P.U.G.-spre deosebire de constructiile actuale existente pe teren care nu corespund sub nici o forma prevederilor actuale. Prin volumul construit propus, asigurarea necesarului de spatii verzi conform P.U.G. se creeaza premisele unor conditii normale de locuire sau pentru diverse activitati economice si nu in spatii insalubre, insuficient iluminate sau ventilate.
6. Planul urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca prin instituirea unitatii teritoriale de referinta ZCP M2 pentru imobilele de pe str. Piezisa ofera o sansa spre dezvoltare revitalizare si restructurarea zonelor centrale instituirea unui regim de inaltime de S+P+2E+ER/M -Indicatori tehnico-economici mult mai favorabili fata de fondul construit existent si creeaza totodata premisele unei dezvoltari coerente -fronturi unitare, volume construite echilibrate.
Imobilul propus -urmeaza tipologia imobilului situat pe str. Piezisa nr.23A si se alinaza cu acesta la cornisa -lasand sansa unei dezvoltari ulterioare si pentru parcelele de mai jos de la adresa str. Piezisa nr.21. Faptul ca nu se considera o oportunitate de dezvoltare aplicabila si pentru imobilul situat pe str. Piezisa , Nr 21- atat premisele create de P.U.G. precum si cele create de documentatia de urbanism depusa spre avizare -reprezinta o sansa ratata atat pentru vecinii direct impicali dar si pentru locuitorii orasului care in loc sa parcurga o strada cu un fond construit unitar ,coerent (cu o arhitectura actuala de sec. XXI) demn de centrul unui oras-vor parcurge o strada anosta plina de interventii si extinderi in diverse etape -mai mult sau mai putin legale cu volumetrii, materiale disonante ce nu creeaza o imagine urbana placuta.
7. Legat de faptul ca partial functiunea propusa este cea de locuire -menionez ca, conform CF. nr. 262526-C1-U1 , respectiv 26252-C1-U2 -functiunea actuala este cea de locuire -insa in niste imobile aflate intr-o stare de uzura morala si fizica ce nu pot asigura niste conditii si standarde de locuire de sec. XXI- in centrul unui oras precum Mun. Cluj-Napoca.
Cu toate acestea intelegem ca zona este consacrata ca o zona de alimentatie publica destinata preponderent studentilor iar functiunea de locuire tinde sa fie nespecifica (decat sub forma de locuire in caminele studentesti) si am dori ca in cazul avizarii si autorizarii investitiei propuse sa intram ulterior in procedura de schimbare de destinatie- pentru partea de la nivelul etajelor.
8. Necesarul de parcare se asigura conf. Anexa 2 din P.U.G. Un loc in incinta si 2 locuri conform. Alin. 9 ultimul paragraf din C.U.- Nr.3011 din 04.10.2021. * Alternativ se poate asigura stationarea autovehiculelor la sol sau in cladiri dedicate situate la o distanta de maxim 250m de imobil, daca pentru locurile necesare exista drept de folosinta pe durata existentei constructiei.*

BENEFICIAR

Vicol Cristian
Vicol Aglaita Lacarmioara



PROIECTANT

arh. Cristian Sorin Pop



Catre, Dl. Orza Valeriu Codrin

1. *Legal de faptul ca partial functiunea propusa este cea de locuire -mentionez ca, conform CF. nr. 262526-C1-U1 , respectiv 26252-C1-U2 -functiunea actuala este cea de locuire -insa in niste imobile aflate intr-o stare de uzura morala si fizica ce nu pot esigura niste conditii si standarde de locuire de sec. XXI- in centrul unui oras precum Mun. Cluj-Napoca. Totodata imobilele existente precum si cele vecine prezinta un mod de ocupare al terenului destul de aleatoriu si eterogen ce contravine intentiilor de revitalizare a zonei propuse prin P.U.G. aferent UTR-ZCP-M1-si anume de a inchide frontul la strada si a inchega o imagine urbana unitara ,coerenta . Cu toate acestea, intelegem ca zona este consacrata ca o zona de alimentatie publica destinata preponderent studentilor iar functiunea de locuire tinde sa fie nespecifica (decal sub forma de locuire in caminele studentesti) si am dori ca in cazul avizarii si autorizarii investiei propuse sa intram ulterior in procedura de schimbare de destinatie-pentru partea de la nivelul etajelor.*

2. Referitor la obturarea ferestrelor de pe calcan -ale imobilului situat la adresa str. Piezisa nr. 23A- avand ca proprietar pe dl. Orza Valeriu Codrin-mentionam ca vom modifica documentatia propusa spre

avizare -la nivelul etajului retras astfel incat sa nu obtureze in nici un fel ferestrele respective – fie prin retragerea totala cu minim 1m fata de proprietatea vecina, fie prin dispunerea unor curti de lumina-la acest nivel.

3. Cu privire la solutiile tehnice menite sa nu afecteze proprietatile vecine mentionam ca in eventualitatea avizarii documentatiei de urbanism-alat proiectul tehnic cat si documetalia de autorizare va fi insotita de o expertiza tehnica intocmita de un expert atestat -ce va detalia si dispune solutiile cele mai bune care se impun astfel incat sa existe un impact cat mai mic asupra constructiilor vecine. Din punct de vedere structural, imobilul propus va avea axul structural retras cu minim 2m -iar placile nivelurilor superioare vor iesi in consola catre constructia vecina-unde se va prevedea un ros de dilatare de 10cm.

2. probleme, observatii 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. 818389/9.01.2023 și 814625/6.10.2023, observațiile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 31562/12.01.2024, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la observațiile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 34744/433/15.01.2024 și 34736/433/15.01.2024.

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

1 ex

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan