

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. BEA & MAGDA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 951985/2023, 57554/26.01.2024

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 ZONAL - de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94

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

- **Certificat de urbanism nr. 1916/24.08.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 36/12.02.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 72/27.02.2024**

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. 951985/2023, 57554/26.01.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.12.2020

În data de 08.12.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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 18.12.2023

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 22.11.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

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 dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Tasnadi Clara și Tasnadi Aurel –
- Tolan Teodor –
- Todea Maria și Todea Nicolae Ioan –
- Vassy Sarlota –
- Tothazan Timotei și Tothazan Oana Maria –
- Șandor Mariana –
- Asociația de Proprietari – str. Fabricii nr. 88-s
- Kelemen Mihaly – s
- Asociația de Proprietari – s

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.12.2023 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Katona Julia.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 1003190/20.12.2023, Todea Maria și Todea Nicolae Ioan cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

CLĂDIRILE CARE SE CONSTRUIESC SĂ NU
FIÉ MAI ÎNALTE DE 14-15m , SĂ NU AIBĂ
GEAMURI SPRE PROPRIETATEA NOASTRĂ ȘI
SĂ SE RESPECTE LEGEA - DISTANȚA
ÎNTRU PROPRIETĂȚI.

Cu mulțumiri,

Data: 20.XII.2023

Semnătura:

Todea Maria

Prin adresa cu nr. 1005106/21.12.2023, d-na. Șandor Mariana cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

Ordinul ministrului sanatatii nr 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiена si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, la Articolul 3 din Norme, contine urmatoarele prevederi:

Articolul 3: "(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin (1)

(3) In cazul invecinarii cu cladiri cu fatade fara ferestre, respectiv calcan, prevederile alin (1) se aplica doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului de insorire a incaperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament"

Dat fiind ca noi ne aflam in situatia descrisa la alineatele (2) si (3) citate mai sus, observatia noastra se refera la respectarea legislatiei privind dreptul de insorire a incaperilor de locuit. In documentatia la care am avut acces la linkul mentionat in adresa, nu figureaza vreun studiu de insorire, ca parte integranta a proiectului. In cazul in care este intocmit un astfel de studiu, trebuie sa se tina cont de rezultatele acestuia, (adica sa se verifice daca proiectul propus respecta sau nu legislatia in vigoare), iar daca nu este intocmit, atunci sa fie solicitata intocmirea studiului, pentru a se asigura ca proiectul propus respecta legislatia cu privire la dreptul de insorire a incaperilor de locuit.

2. Al doilea aspect tine de **LUNGIMEA calcanului** in proiectul propus si zona construabila din Plansa U03

In plansa U04, "Mobilare Urbanistica posibila in etapa viitoare" partea cu hasura albastra reprezentata pe proprietatea noastra, pare ca nu respecta regulamentul de urbanism RrM1(respectiv Certificatul de Urbanism: "Lungimea calcanului va fi maxim 65% din adancimea

parcelei". Calcanul constructiei propuse de SC BEA&MAGDA are lungimea de 11,95 ML si este acoperit aproape integral de cladirea noastra "viitoare", conform Plansei U04.

Daca ar trebui sa respectam regulamentul de urbanism intr-o posibila etapa ulterioara (presupunand ca se concretizeaza propunerea prezentata), acest lucru nu va fi posibil, ramanand o portiune de 4.5 ml de calcan vizibil. Astfel, in opinia noastra, pentru ca peretele calcan al constructiei propuse de BEA&MAGDA sa poata fi acoperit 100% de o eventuala viitoare constructie (Conform principiilor Regulamentului de Urbanism "un calcan va fi acoperit de alt calcan") care s-ar putea realiza pe proprietatea noastra, ar trebui ca in documentatia aprobata pentru prezentul proiect, sa fie inserata o mentiune potrivit careia acest lucru sa fie posibil (de ex sa se specifice: "Inclusiv in H.C.L.", pe plansa U03), sau, sa se limiteze lungimea calcanului propus de catre BEA&MAGDA la 7,45 ml, inclusiv zona construabila (pe plansa U03 si in H.C.L.).

De asemenea, este o discordanta intre reprezentarile de pe diversele planse – ceea ce apare pe plansa U04 (dimensiunea calcanului de la nr 96-96A), difera de reprezentarea de pe plansa U07 (Ilustrare urbanistica).

De asemenea nu apare niciun calcul in documentatie distanta actuala dintre noul calcan si imobilul de la nr 96A.

3. Dorim sa mentionam faptul ca acest proiect afecteaza intreaga imagine vizuala a proprietatii noastre. **Practic, toata curtea va fi lipsita de soare!** Nu e greu sa ne imaginam ce sentiment ai cand la aproximativ 6.5 ml distanta de fatada locuintei, ai un zid inalt de 21.5 ml!!!

Ca atare, solicitam, cu respect, a se analiza aspectele prezentate, si a se tine cont de aceste observatii inainte de aprobarea proiectului.

Cu multumiri,

Data: 21.12.2023

Semnatura:

Andrei Tasnadi

Clara Tasnadi

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

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

Ca răspuns la obiecțiunile vecinilor :

- nr. 1003190/20.12.2023 – Todea Maria și Todea Nicolae Ioan

- nr. 1005106/21.12.2023 – d-na. Șandor Mariana

- nr. 1005119/21.12.2023 – d-na. Vassy Sarlota

- nr. 1005137/21.12.2023 – dl. Tothăzan Timotei

- nr. 1006027/21.12.2023 – Tășnadi Andrei și Tășnadi Clara

proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. precizează următoarele :

A)răspuns la adresa nr.1003190/20.12.2023,trimisa de catre TODEA MARIA si TODEA NICOLAE IOAN:

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.De asemenea frontul construit este in regim continuu.

B)răspuns la adresa nr.1005106/21.12.2023,trimisa de catre SANDOR MARIANA:

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

C)răspuns la adresa nr.1005119/21.12.2023,trimisa de catre VASSY SAROLTA:

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

D)răspuns la adresa nr.1005137/21.12.2023,trimisa de catre TOTHAZAN TIMOTEI:

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

D)răspuns la adresa nr.1006027/21.12.2023,trimisa de catre TASNADI ANDREI si TASNADI CLARA:

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

Avand in vedere ca si parcela domnului TASNADI ANDREI este inclusa in UTR=RrM1,nu se pune problema insoririi,peu ca frontul construit va fi continuu.Orice reducere a inaltimii constructiei propusa pe parcela de la numarul 90-92-94(pentru asigurarea insoririi)ar duce implicit la reducerea viitoarei constructii de pe parcela domnului TASNADI ANDREI.

In prezent reprezentantul societatii BEA&MAGDA SRL poarta discutii de conciliere in acest sens cu familia TASNADI.

Cluj-Napoca

30.01.2024

Proiectant

**arh.Katona Julia M
ing.Chichisan Simion**



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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 1012981/433/28.12.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 63608/30.01.2024 răspunde acestora.

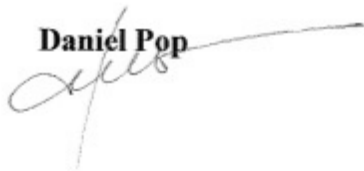
Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 68948/433/01.02.2024, 68956/433/01.02.2024, 68967/433/01.02.2024, 68977/433/01.02.2024 și 69067/433/01.02.2024

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

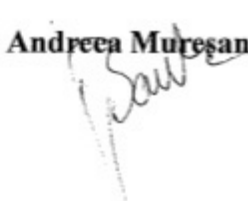
Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

