

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Louis Pasteur nr. 48-50

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu– Construire imobil
mixt S+P+3E+R, str. Louis Pasteur nr. 48-50 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 615694/1/28.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 615853 din 28.11.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt
S+P+3E+R, str. Louis Pasteur nr. 48-50, beneficiar: S.C. Marina Properties Plus S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1034 din 30.10.2019 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015,
Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind
Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Louis Pasteur
nr. 48-50, beneficiar: S.C. Marina Properties Plus S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr.
cad.333911.

Documentația reglementează:

- *retragerea minimă față de limita sudică și vestică:* 6m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Louis Pasteur și alea Mestecenilor;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare
amenajate la subsol și sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din
Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării trotuarului străzii Louis Pasteur va fi dezmembrată din
parcela inițială, va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”și va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte
rutieră ca și strada Louis Pasteur.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. MARINA PROPERTIES PLUS S.R.L.**, cu sediul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr.81, ap.7, înregistrată sub nr. 486064/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1034 din 30.10.2019

pentru **P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+3E+R – str. Louis Pasteur nr. 28**
generat de imobilul cu nr. cadastral 283671

Inițiator: S.C. MARINA PROPERTIES S.R.L.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad-Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 2.140m, cu deschidere la strada Louis Pasteur și strada Mestecenilor, delimitată de parcele cu fond construit (imobile de locuințe colective) în partea sudică și vestică.

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

- **UTR RrM4** - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis.

-*funcțiune predominantă/ regim de construire: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.* Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m.

-*înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+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 se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R;

-*indici urbanistici:* Pentru parcelele comune: POT maxim = 45%. 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 = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% 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 = 60%.

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,4. 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): CUT maxim = 1,8. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 2,4.

-*retragere min. față de aliniament:* Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-*retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare:* De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
AL CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

În mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. 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. 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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se propune restructurarea imobilului cu nr. cad.333911, în suprafață de 2140mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil mixt cu regim de înălțime S+P+3E+R precum și amenajarea terenului : spații verzi (gazon, plantații arbori, arbuști decorativi), alee carosabilă și pietonală în incintă, platformă de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții;

- *retragerea minimă față de limita sudică și vestică:* 6m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Louis Pasteur și aleea Mestecenilor;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol și sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Documentația P.U.D înregistrată sub nr.193988/433/2019 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2019. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 486064/433/2019 în ședința operativă din data de 11.10.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Suprafața de teren necesară regularizării trotuarului străzii Louis Pasteur se va dezmembra din parcela inițială , înscrie în C.F. cu titlul de „drum”și se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Louis Pasteur.

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

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

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. 3397 din 14.08.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Sef,
Arh. Daniel Pop

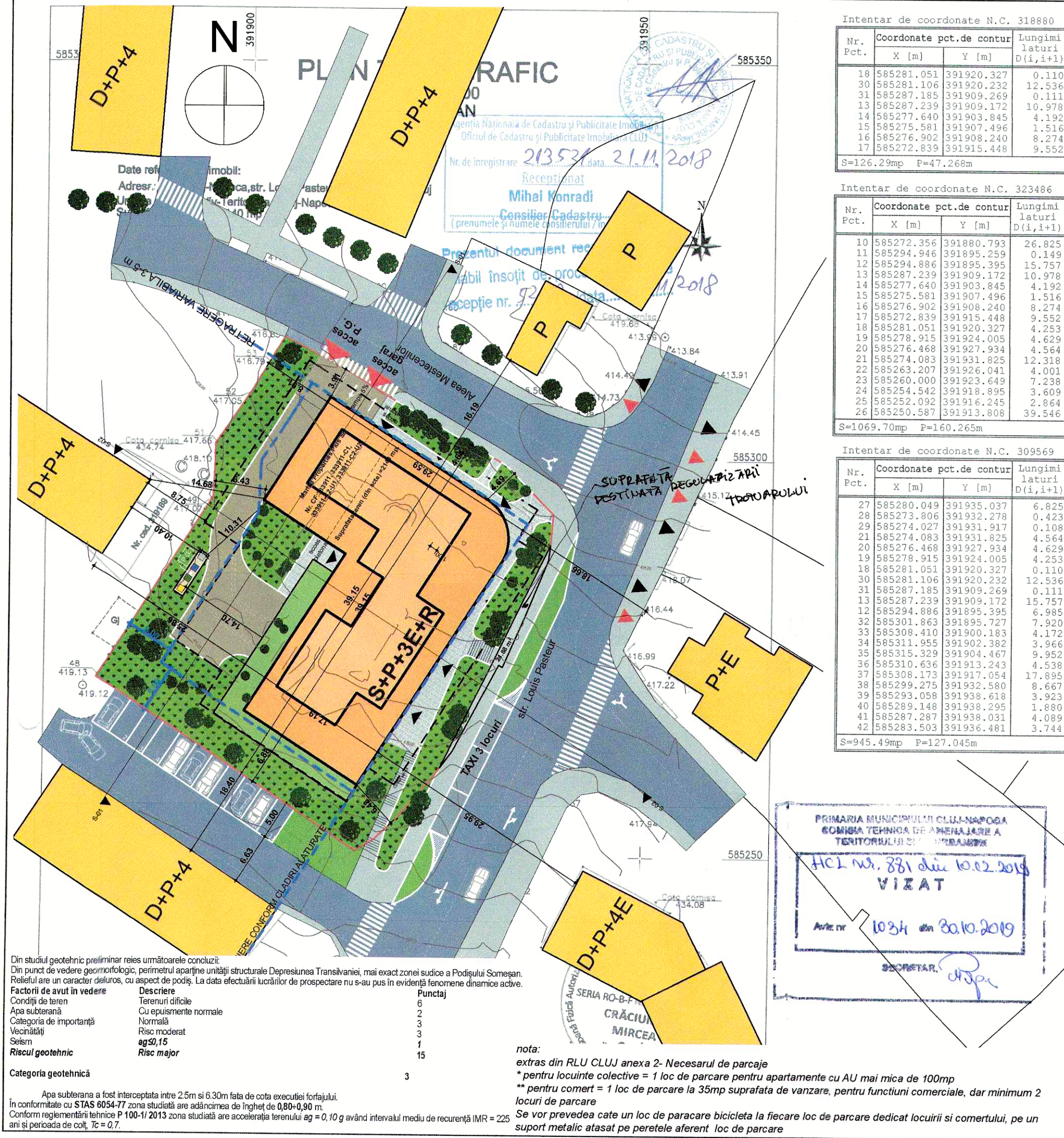
Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 326741 din 8.11.2019

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Intentar de coordonate N.C. 318880

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(1,1+1)
18	585281.051	391920.327	0.110
30	585281.106	391920.232	12.536
31	585287.185	391909.269	0.111
13	585287.239	391909.172	10.978
14	585277.640	391903.845	4.192
15	585275.581	391907.496	1.516
16	585276.902	391908.240	8.274
17	585272.839	391915.448	9.552

S=126.29mp E=47.268m

Intentar de coordonate N.C. 323486

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(1,1+1)
10	585272.356	391880.793	26.825
11	585294.946	391895.259	0.149
12	585294.886	391895.395	15.757
13	585287.239	391909.172	10.978
14	585277.640	391903.845	4.192
15	585275.581	391907.496	1.516
16	585276.902	391908.240	8.274
17	585272.839	391915.448	9.552
18	585281.051	391920.327	4.253
19	585278.915	391924.005	4.629
20	585276.468	391927.934	4.564
21	585274.083	391931.825	12.318
22	585263.207	391926.041	4.001
23	585260.000	391923.649	7.238
24	585254.542	391918.895	3.609
25	585252.092	391916.245	2.864
26	585250.587	391913.808	39.546

S=1069.70mp P=160.265m

Intentar de coordonate N.C. 309569

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(1,1+1)
27	585280.049	391935.037	6.825
28	585273.806	391932.278	0.423
29	585274.027	391931.917	0.108
21	585274.083	391931.825	4.564
20	585276.468	391927.934	4.629
19	585278.915	391924.005	4.253
18	585281.051	391920.327	0.110
30	585281.106	391920.232	12.536
31	585287.185	391909.269	0.111
13	585287.239	391909.172	10.978
12	585294.886	391895.395	6.985
32	585301.863	391895.727	7.920
33	585308.410	391900.183	4.172
34	585311.955	391902.382	3.966
35	585315.329	391904.467	9.952
36	585310.656	391913.243	4.538
37	585308.173	391917.054	17.895
38	585299.275	391932.580	8.667
39	585293.058	391938.618	3.923
40	585289.148	391938.295	1.880
41	585287.287	391938.031	4.089
42	585283.503	391936.481	3.744

S=945.49mp P=127.045m

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISA TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI DE URBANIZARE

HCL nr. 881 din 10.02.2019
VIZAT

Arh. nr. 1034 din 20.10.2019

SECRETAR, [Signature]

Din studiul geotehnic preliminar reies următoarele concluzii:
Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, mai exact zonei sudice a Podișului Someșan. Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podiș. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Cu epușamente normale	2
Categoria de importanță	Normală	3
Vicinătăți	Risc moderat	3
Seism	ag 0,15	1
Riscul geotehnic	Risc major	15

Categoria geotehnică 3

nota:
extras din RLU CLUJ anexa 2- Necesarul de parcaje
* pentru locuinte colective = 1 loc de parcare pentru apartamente cu AU mai mica de 100mp
** pentru comert = 1 loc de parcare la 35mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale, dar minimum 2 locuri de parcare
Se vor prevedea cate un loc de parcare bicicleta la fiecare loc de parcare dedicat locului si comertului, pe un suport metalic atasat pe peretele aferent loc de parcare

LEGENDA

[Orange box]	Construcții propuse
[Yellow box]	Construcții existente
[Red line]	Limita de proprietate
[Dashed line]	Imprejurimi
[Black triangle]	Acces pietonal / Acces auto
[Blue box]	Circulații auto publice(carosabil)
[Light blue box]	Circulații pietonale publice
[Brown box]	Circulații auto (carosabil) în incinta imobilului studiat
[Light green box]	Circulații pietonale în incinta imobilului studiat
[Green box]	Spații verzi amenajate
[Blue arrow]	Marcaje rutiere
[Grey box]	Loc de parcare
[Green box]	Punct gospodaresc
[Green circle]	Vegetatie medie si joasa propusa

Nr. CF:333911, 333911-C1, 333911-C2-U1, 333911-C2-U2

Suprafata teren (din acte) =2140 mp.
A.C. existenta =241mp.
A.D. existenta =293.1mp
P.O.T. existent =11,30%
C.U.T. existent = 0.14
Regim de inaltime cladire existenta: S+P

A.C. propusa =1030,09mp.
A.D. propusa = 3860,31 mp.
P.O.T. propus =48,14%
C.U.T. propus =1.80
Regim de inaltime cladire propusa: S+P+3E+R

U.T.R. RrM4 - Parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii; Zona mixta cu regim de construire deschis

nr. crt.	BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROBUS	
	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%	
1	Construcții	241.00	11.3%	1030.09	48.1%	
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	0.00	0.0%	251.65	11.8%	
3	Circulații pietonale	0.00	0.0%	165.07	7.7%	
4	Spații verzi amenajate peste subsol	0.00	0.0%	160.59	7.5%	
6	Spații verzi amenajate pe solul natural	0.00	0.0%	532.60	24.9%	
5	Spații verzi neamenajate	1899.00	88.7%	0.00	0.0%	
Total		2140.00	100.0%	2140.00	100.0%	

REGLEMENTARI URBANISTICE RrM4

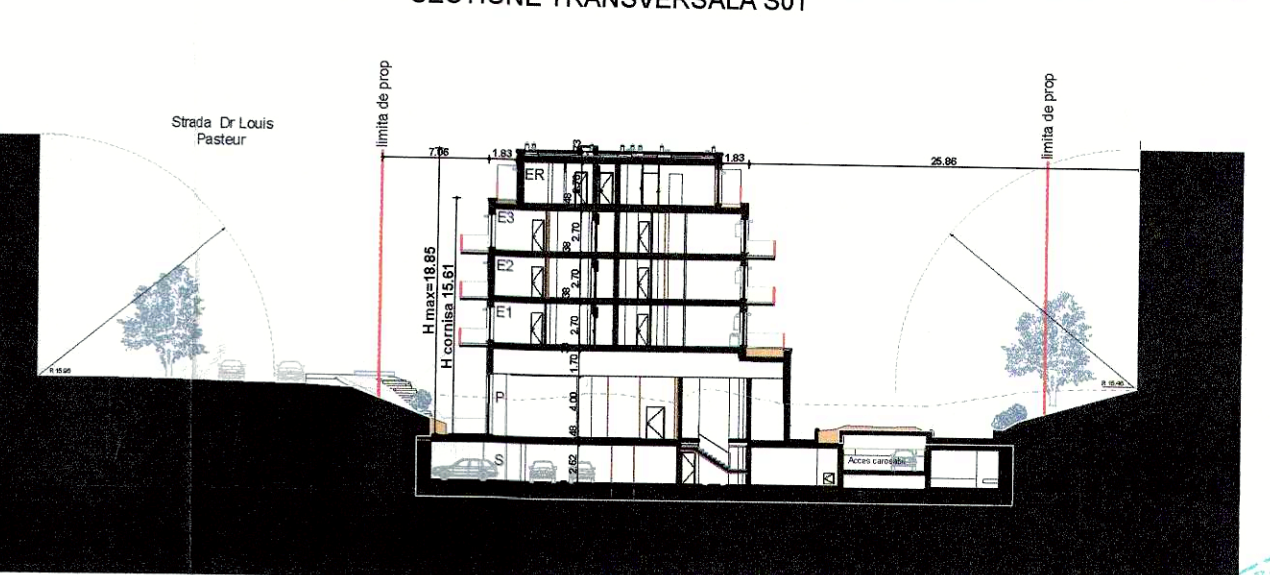
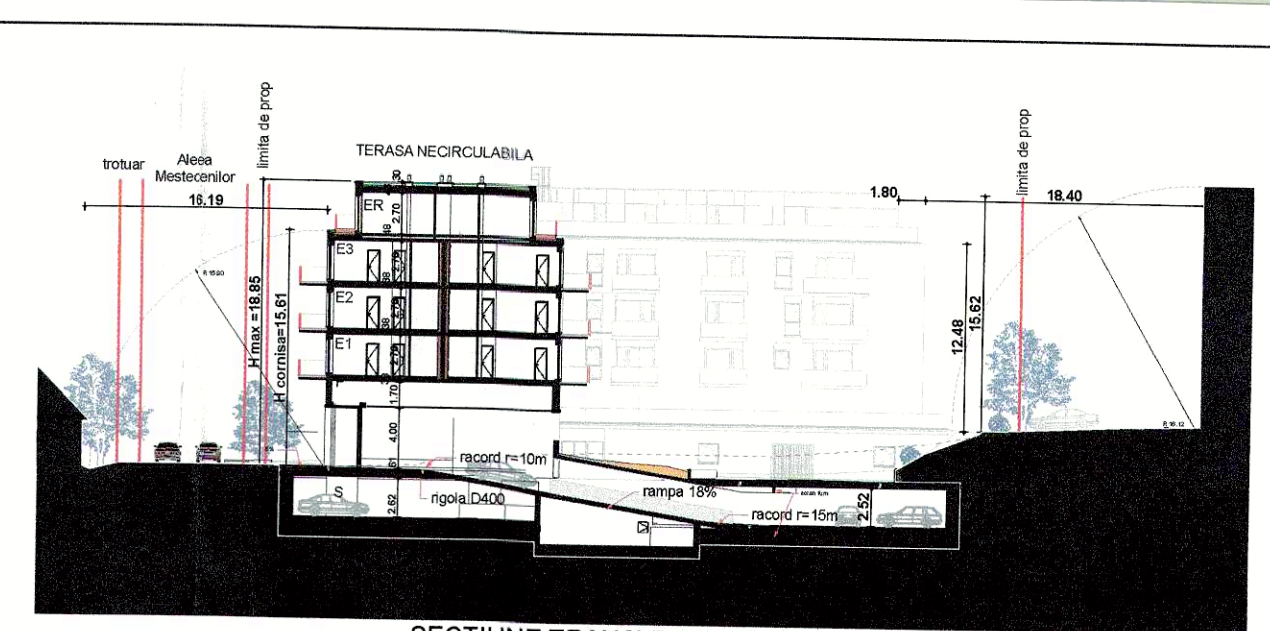
Arie teren total (mp) din CF	2140,00
UTR	RrM4
POT max (%) pentru parcele de colt	50%
POT max (%) pentru functiunea de locuit	40%
CUT max pentru parcele de colt	1,8
CUT max pentru cladiri pentru gar./par. colective cu o capacitate cel puțin dublu fata de necesarul stabilit	2,4
S spatiu verde minim (%), pentru POT 50%	20%

DATE SITUATIA PROPUASA:

Ac propusa (mp)	1030,09
Ac propusa (mp) nivele locuire	855,91
Ad pentru CUT (mp)	3860,31
Spatiu verde amenajat din care pe solul natural	694,73
Numar apartamente etaj curent (Au<100mp)	532,6
Numar apartamente etaj retras (Au>100mp)	12
Total apartamente	2
Suprafata UTILA spatiu de vanzare	451,89
Necesar de parcare - locuinte	40
Necesar de parcare -comert/ servicii	6
NECESAR LOCURI DE PARCARE*	46
TOTAL PARCARI PROPUSE	51
Suprafata circulatii auto (mp)	251,65
Suprafata circulatii pietonale (mp)	165,07

POT propus (%)	48,14%
POT LOCUIRE (%)	40,00%
CUT propus	1,80
Spatiu verde pe sol natural	24,9%
* este un apartament cu arie utila mai mare de 100 mp	

Regim de inaltime propus	S+P+3+R
Suprafata construita(mp)	1030,09
Suprafata etaj curent (mp)	855,91
Suprafata etaj retras (mp)	325,00
Suprafata comert (mp)	736,62
Suprafata desfasurata PARCAJ	1505,09



PERSPECTIVA AERIANA STR. LOUIS PASTEUR

SEF PROIECT	arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	Marina Properties Plus S.R.L.	FAZA:	PUD
PROIECTAT	arh. Sztahura Mark	IDENTUMIRE:	str. Anton P. Paun nr.34-38, Etaj 6, Ap. 43 Cluj Napoca Cluj 400379 Romania	SIMBOL:	783/2018
DESEINAT	arh. Bogdan Manole	PLANSA:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	SCARA:	1:500
	arh. Simona Zinca			revizia:	REV/09
				REGLEMENTARI URBANISTICE	DATA: 10/22/2019

P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+3E+R
str. Louis Pasteur nr. 48-50
Nr. 584536/12.11.2019
(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 Cipeigan)
- **Inițiator** : S.C. MARINA PROPERTIES PLUS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 193988/08.04.2019

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil mixt S+P+3E+R – str. Louis Pasteur nr. 48-50

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

- **Certificat de urbanism nr. 3397/14.08.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1034/30.10.2019**

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. 193988/08.04.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.11.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 23.08.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 26.11.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 23.08.2019 - ora 9.

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 afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 23.08.2019 - ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Louis Pasteur nr. 36
- Asociația de Proprietari – alea Mestecenilor nr. 1

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 la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 23.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Negru.

Din partea publicului s-a prezentat președinte Asociației de Proprietari alea Mestecenilor nr. 1, bl. IX K, dl. Laszlo Szigeti, care se interesează de regimul de înălțime propus al clădirii și dacă sunt îndeplinite condițiile privind înșorirea.

Prin adresa cu nr. 310979/13.06.2019, Asociația de Proprietari alea Mestecenilor nr. 1, bloc IX K, comunică următoarele obiecțiuni :

- Rugăm a amiguna gradul de înșorire prevăzut de reglementările în vigoare pentru apartamentele de la fațada estică a blocului nostru;
- Având în vedere numărul mare de vehicule care vor circula în zonă, rugăm a lua măsuri adecvate împotriva poluării fonice și degazelor de exapamente (peledele, plămâți etc);
- Rugăm prezentați funcțiunile mixte prevăzute de ce figurează separat operațiunile notariale?

Cu mulțumiri,

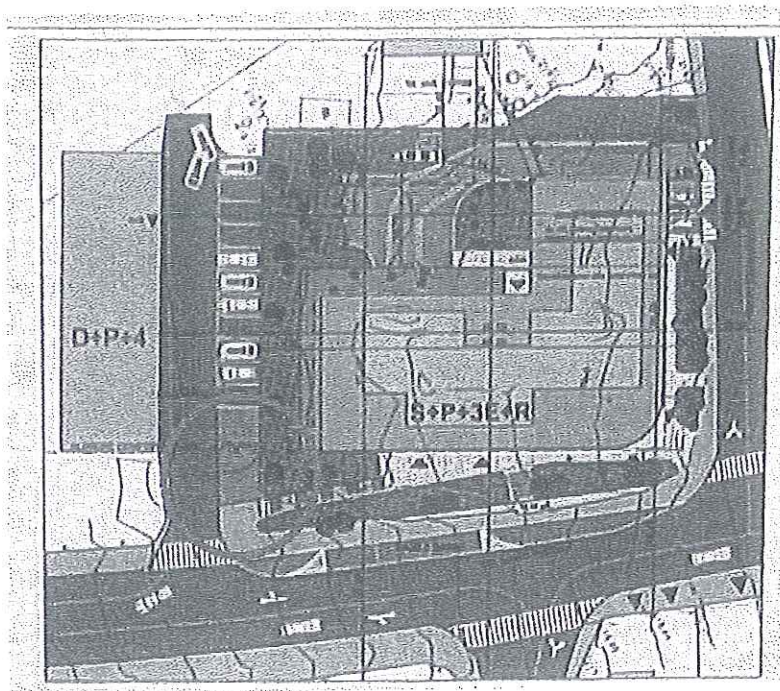
Data: 12.06.2019.

Semnătura:

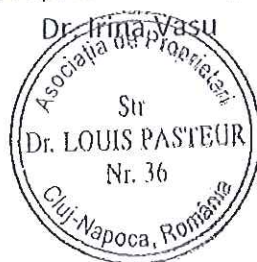


Prin adresa cu nr. 605656/22.11.2019, Asociația de Proprietari str. Louis Pasteur nr. 36, bloc IX T, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Care este studiul de trafic care a stat la baza proiectului, cate locuri de parcare sunt prevăzute si daca există locuri de parcare special destinate spatiilor comerciale. Se știe ca Str. Louis Pasteur este o strada extrem de circulata la orele de vârf, iar intersecțiile cu Str. Cireșilor si Str. Mestecenilor sunt frecvent blocate in lipsa semaforizării.
2. De ce se propune desființarea unor parcări existente pe platforma de parcare aferenta blocului IX T si aflata in afara terenului proprietate Marina Properties Plus, respectiv înlocuirea lor cu spatii verzi? Aceste locuri de parcare, amenajate acum doi ani de Primărie sunt si închiriate. Am marcat cu cerc rosu zona. De asemenea accesul pe scări către magazine se face de pe platforma de parcare a blocului si nu de pe trotuarul existent, din nou intervenind pe zona noastră de acces. Va rugam reanalizați soluția.



Președinte Asociație



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 sesizările Asociației de Proprietari aleea Mestecenilor nr. 1, bloc IX K, cu nr. 310979/13.06.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L.– arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

10

1. Referitor la susținerea "Rugăm a asigura gradul de însorire prevăzut de reglementările in vigoare pentru apartamentele de la fatada estica a blocului nostru"

Studiul de însorire întocmit pentru soluția propusă în conformitate cu art.3. alin. din OMS 119/2014 relevă faptul că imobilul dumneavoastră beneficiază de însorire directă în momentul cel mai defavorabil, la solstițiul de iarnă între orele 10:30 și 12:30, astfel condiția de a avea însorire directă de minim 1,5 ore din ordinul mai sus menționat fiind îndeplinită. (u)

Fața de soluția din studiu de însorire, în urma discuțiilor din comisiile de specialitate din cadrul Primăriei Cluj Napoca s-a mai redus un etaj, astfel că situația a devenit și mai favorabilă.

2. Referitor la susținerea "Având în vedere numărul mare de vehicule care vor circula în zonă, rugăm a lua măsuri adecvate împotriva poluării, fonice și de gaze de eșapamente (perdele, plantatii etc)"

Fața de soluția inițială cu 120 locuri de parcare în urma solicitărilor primăriei, numărul acestora s-a redus la 51, toate fiind amplasate în subteran, astfel eliminându-se orice risc de disconfort pentru locatarii din zonă.

Pe parcelă s-a prevăzut un minim de spațiu verde de 24.9%, astfel satisfăcând condiția din regulamentul local de urbanism prevăzut pentru UTR RrM4 de 20%. Spațiile verzi sunt orientate către imobilul dumneavoastră și vor cuprinde vegetație (joasa medie și înaltă).

3. Referitor la susținerea "Rugăm să precizați funcțiunile mixte prevăzute, de ce figurează separate operațiunile notariale"

Conform PUG Cluj Napoca pentru UTR RrM4 sunt permise :” Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de tursim etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.”.

La întocmirea documentației s-a avut în vedere reglementările de mai sus din Regulamentul aferent UTR RrM4, funcțiunile complementare vor fi din gama celor permise în regulament.

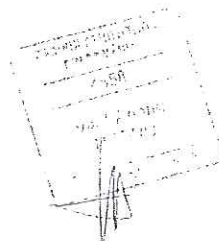
Certificatul de urbanism s-a solicitat inclusiv pentru operațiuni notariale, fiind obligatorii pentru realizarea acestora

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către domnul László Szigeti presedintele Asociației de proprietari Alea Mestecenilor nr.1 IX.K

Documente anexate:

- Studiu de însorire

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



Ca răspuns la sesizările Asociației de Proprietari str. Louis Pasteur nr. 36, bloc IX T, cu nr. 605656/22.11.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L.– arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Care este studiul de trafic care a stat la baza proiectului, câte locuri de parcare sunt prevăzute și dacă există locuri de parcare special destinate spațiilor comerciale. Se știe că str. Louis Pasteur este o stradă extrem de circulată la orele de vârf, iar intersecțiile cu str. Cireșilor și Mestecenilor sunt frecvent blocate în lipsa semaforizării".

Studiul de de circulație a fost întocmit de către firma Zoom Proiect SRL și a fost avizat de către Serviciul Siguranța Circulației prin Avizul 382211/446/04.10.2019. În cadrul parcajului subteran s-au prevăzut 51 de locuri de parcare, față de un necesar de 46 de locuri calculat conform Anexei 2 la RLU-ul PUG Cluj Napoca. Acestea sunt distribuite astfel: 40 locuri aferente locuințelor locuințe, 6 locuri de parcare aferente spațiului comercial de la parter, 5 locuri de parcare ce pot fi folosite de către clienții spațiilor comerciale sau de către vizitatorii locatarilor. Studiul de circulație nu relevă încărcări de trafic deosebite la intersecțiile Pasteur – Mestecenilor și Pasteur – Cireșilor care să justifice semaforizarea lor.

2. Referitor la susținerea "De ce propune desființarea unor parcări existente pe platforma de parcare aferentă blocului IX T și aflată în afara terenului proprietate, respective înlocuirea lor cu spații verzi. Aceste locuri de parcare, amenajate acum 2 ani de Primărie sunt și închiriate. Am marcat cu cerc roșu zona. De asemenea accesul pe scări către magazine se face de pe platforma de parcare a blocului și nu de pe trotuarul existent, din nou intervenind pe zona noastră de access. Vă rugăm să reanalizați soluția."

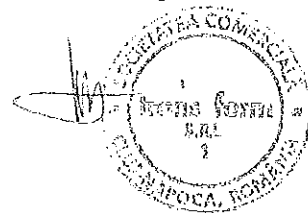
Limita de proprietate a terenului reglementat, str. Pasteur nr. 48-50 a fost stabilit prin hotărâre definitivă de către instanța competentă și se extinde dincolo de împrejurimea există astăzi, trecând pe sub platforma de parcare și pe sub o parte din garajele de beton existente. În cadrul proiectului, pentru că există suficient spațiu, s-a propus reconfigurarea parcajelor aflate pe domeniul public cu păstrarea numărului locurilor de parcare existente. În plus s-au făcut demersuri pe lângă Serviciul Public de Interes Local pentru Administrarea Parcărilor pentru notificarea persoanelor care au locuri de parcare închiriate și neprelungirea acestora până la finalizarea lucrărilor de reconfigurare, prin adresa 231281/7/25.04.2019.

Aceesul la scările care duc la zona magazinelor se face de pe domeniul public, fără să obstrucționeze în niciun fel accesul auto și pietonal al locatarilor de la adresa str. Pasteur nr. 36, prin urmare nu considerăm necesară vreo intervenție asupra soluției propuse.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către asociația de proprietari Pasteur 36 reprezentată prin Președinte Dr. Irina Vasu:

Cluj-Napoca,
25.11.2019

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



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. 328443/433/25.06.2019 obiecțiunile formulate în adresa Asociației de Proprietari alea Mestecenilor nr. 1, bloc IX K au fost transmise beneficiarului.

Sesizarea Asociației de Proprietari str. Louis Pasteur nr. 36, bloc IX T, cu nr. 605656/22.11.2019 a fost transmisă proiectantului prin poșta electronică.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite, înregistrate cu nr. 384671/26.07.2019 și nr. 609930/26.11.2019 au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 386428/433/29.07.2019 și nr. 613891/433/27.11.2019

12

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



13