

27/22.12.2014

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Avira Residence – locuințe și servicii - str. Aurel Vlaicu nr. 180

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Avira Residence – locuințe și servicii, str. Aurel Vlaicu nr. 180 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 343342 din 09.12.2014 al Direcției urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Avira Residence – locuințe și servicii, str. Aurel Vlaicu nr. 180, beneficiară: S.C. Aurel Vlaicu S.A.;

Având în vedere Avizul de Oportunitate nr. 372051/821 din 06.12.2013, Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 83015/712 din 16.07.2014, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "e", 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Avira Residence – locuințe și servicii, str. Aurel Vlaicu nr. 180, beneficiară: S.C. Aurel Vlaicu S.A., în scopul modificării funcțiunii actuale și stabilirii reglementărilor pentru construirea, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și amenajării necesare locuirii colective și serviciilor.

Pentru zona studiată se propun reglementările urbanistice și indicii pentru unitatea teritorială de referință propusă, după cum urmează:

**UTR CM 2-3** = zona mixtă: servicii și echipamente publice, servicii de interes general, locuințe și activități productive mici, nepoluante, cu regim de înălțime maxim S+P+6E, cu indicatori urbanistici: POT max. = 45% și CUT max. = 3,8 mp. ADC/mp. teren. Retragerea față de strada Nirajului va fi de 7,0 m. Circulația va fi asigurată din strada Aurel Vlaicu precum și prin accesul suplimentar ce va fi făcut din strada Nirajului (secțiunea de 8,0 m. din care carosabil de 6,0 m. și 2 trotuare de câte 1,0 m.).

Toate lucrările propuse pe parcela studiată vor fi executate de beneficiarul documentației, pe cheltuiala proprie.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la aprobare.

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

Președinte de ședință,  
Jr. Ovidiu Turdean

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



## REFERAT

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Avira Residence – locuințe și servicii - str. Aurel Vlaicu nr. 180

Direcția Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, Planul Urbanistic Zonal – Avira Residence – locuințe și servicii, str. Aurel Vlaicu nr. 180.

Documentația a fost întocmită de S.C. Dico și Țigănaș S.R.L., la comanda beneficiarei S.C. Aurel Vlaicu S.A., în scopul modificării funcțiunii actuale și stabilirii reglementărilor pentru construirea, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și amenajării necesare locuirii colective și serviciilor.

Pentru zona studiată se propun reglementările urbanistice și indicii pentru unitatea teritorială de referință propusă, după cum urmează:

**UTR CM 2-3** = zona mixtă: servicii și echipamente publice, servicii de interes general, locuințe și activități productive mici, nepoluante, cu regim de înălțime maxim S+P+6E, cu indicatori urbanistici: POT max. = 45 % și CUT max. = 3,8 mp. ADC/mp. teren. Retragera față de strada Nirajului va fi de 7,0 m. Circulația se va asigura din strada Aurel Vlaicu precum și prin accesul suplimentar ce va fi făcut din strada Nirajului (secțiunea de 8,0 m. din care carosabil de 6,0 m. și 2 trotuare de câte 1,0 m.).

Prelungirea străzii Nirajului, propusă prin Avizul CTATU nr. 83015/712/16.07.2014 cu preluarea circulației reglementată de documentația de urbanism P.U.Z. str. Aurel Vlaicu nr. 182, beneficiară: S.C. Grup 4 Instalații S.A., aprobat prin Hotărârea nr. 112/2013, poate fi materializată doar de proprietarul (administratorul) terenului. Nu poate fi solicitat investitoarei S.C. Aurel Vlaicu S.A. să proiecteze și să execute un drum pe un teren care nu-i aparține. Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, în calitate de administrator al terenului pe care este propus drumul, prin Nota internă nr. 264714/453 din 09.09.2014 și-a exprimat rezerva privind prelungirea străzii pe un teren aferent unui bloc de locuințe. În această situație considerăm că documentația poate fi promovată fără a solicita investitoarei S.C. Aurel Vlaicu S.A. realizarea prelungirii străzii Nirajului, accesul pe parcela studiată fiind asigurat.

Toate lucrările propuse prin această documentație de urbanism vor fi executate de investitoarea acesteia, pe cheltuiala proprie.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

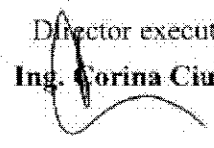
Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul de Oportunitate nr. 372051/821 din 06.12.2013 și Avizul nr. 83015/712 din 16.07.2014.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor în vederea amplasării unei clădiri cu locuințe și servicii, susținem aprobarea documentației.

Arhitect șef,  
Arh. Ligia Subțirică



Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban



15.12.2014



Redactat: consilier Ion Buligă  
1 exemplar



12

ROMANIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
Calea Motoilor nr.3, Telefon 59 69 30/fax 59 25 66

Nr. 372051/43/06.12.2013

1821

Către

SC „AUREL VLAICU” SA  
Calea Dorobanților nr. 70 ap. 3-4  
Cluj-Napoca

Comisia operativă (H.C.L. nr. 34/16.02.2010 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și constituire a Comisiei operative de urbanism și a Comisiei de estetică urbană), întrunită în ședința din data de **06.12.2013**,

Analizând documentația tehnică prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Acordă pentru lucrarea: Consultare pentru oportunitate PUZ - „AVIRA REZIDENCE”, str. Aurel Vlaicu

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației PUZ - „AVIRA REZIDENCE”, str. Aurel Vlaicu, în scopul modificării funcțiunii zonei, organizării urbanistice și realizării amenajărilor.

Teritoriul de studiat este întreg UTR=A4, str. Aurel Vlaicu- la nord, str. Nirajului - la sud, limite cadastrale - la vest (limita cu UTR=CM2-3 și UTR= L3a) și est (limita cu UTR= CM2-#, conform PUZ, aprobat cu HCL nr. 112/2013).

Categorii functionale: Încadrarea funcțională conform PUG aprobat cu HCL nr 792/1999 este: UTR= A4 - subzona unităților industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate.

Reglementările urbanistice: conform temei de proiectare se propune modificarea încadrării funcționale în UTR= CM 2-3 - zona mixtă: servicii și echipamente publice, servicii de interes general, locuințe, activități mici nepoluante.

Indicatori urbanistici obligatorii: POT max= 45% și CUTmax= 3,8.

Dotări de interes public necesare: dotări și amenajări aferente tuturor funcțiilor propuse, parcurile se vor asigura cu respectarea HCL nr. 539/2006 pentru funcțiile propuse, accesul se vor asigura din circulațiile publice existente, utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele municipale.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000.

În vederea aprobării documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și HCL nr. 153/20012.

Nota: Se va prezenta acordul proprietarului parcelei învecinate spre est de pe care se propune accesul auto și acordul proprietarilor parcelelor studiate în PUZ.

Beneficiarul lucrării: SC „AUREL VLAICU” SA

Certificat de Urbanism : 3602/23.10.2012

Aprobat:  
PRIMAR  
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF  
Arh. LIGIA SUBȚIRICĂ

DIRECTOR URBANISM  
Ing. CORINA CRUBAN

SECRETARIAT,  
Ing. DOINA TRIPON

Redactat în 3 exemplare de insp. Adina Adridan

ROMANIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM  
Calea Moșilor, nr. 3, Telefon 59 60 30 fax 59 25 66

Nr. 83015/43/16.07.2014

712

Către,

S.C. Aurel Vlaicu S.A.  
Calea Dorobanților nr. 70, ap. 3-4  
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de 16.07.2014, analizând documentația tehnică prezentată de dumneavoastră, în urma modificărilor și completărilor, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Acordă pentru lucrarea: **PUZ – Avira Residence – Locuințe și servicii - Str. Aurel Vlaicu nr. 180**

**AVIZ**

În scopul modificării funcțiunii existente în PUG și stabilirii reglementărilor pentru construirea, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și amenajările necesare locuirii colective și serviciilor

Pentru zona studiată se propun reglementările de urbanism și indicii urbanistici prin noua unitate teritorială de referință, după cum urmează:

**UTR=CM2-3** – Zona mixtă: servicii și echipamente publice, servicii de interes general, locuințe și activități productive mici nepoluant, cu regim de înălțime maxim admis S+P+6E, indicatori urbanistici POTmax= 45 %, CUTmax= 3,8 mp ADC/ mp teren. Retrageri față de strada Nirajului de 7 m.

Circulația se va asigura din strada Aurel Vlaicu precum și prin accesul suplimentar din strada Nirajului (secțiunea de 8 m - carosabil de 6 m și 2 trotuare de 1 m).

Prelungirea străzii Nirajului se propune cu *preluarea circulației propuse prin documentația de urbanism învecinată PUZ Grup 4 Instalații, HCL nr. 112 din 2013.*

Investițiile propuse vor fi suportate de către beneficiarii prezentului PUZ.

Prezentul aviz înlocuiește avizul nr. 83015/501/16.07.2014 cu mențiunea că situația juridică este reglementată iar conform solicitării înregistrată cu nr. 358421/09.10.2014 precizează modul în care se rezolvă circulația în zona studiată.

Beneficiarul lucrării: **S.C. Aurel Vlaicu S.A.**

Certificat de Urbanism: **3602 din 23.10.2012**

Președinte,  
PRIMAR,  
EMIL BOC



Arhitect Șef,  
Arh. **LIGIA SUBȚIRICĂ**

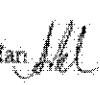


Director Urbanism,  
Ing. **CORINA CIUBAN**

Secretariat,  
Ing. **DOINA TRIPON**



Redactat în 3 exemplare: consilier Adina Adrican



NOTĂ: În vederea aprobării PUZ în Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de:

- procesul-verbal de recepție a documentației topografice pentru întocmire PUZ din partea O.C.P.I. și aplicarea pe plan a parafet pentru recepție conform Ordinului nr. 108/2010 – privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei și al cartografiei;
- avizele și acordurile prevăzute de legislația în domeniu (Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare);
- raportul informării și consultării publicului conform HCL nr. 153/20012;
- documentația pe suport CD (format DWG);
- tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile.



**P.U.Z. – AVIRA RESIDENCE – locuințe și servicii – str. Aurel Vlaicu nr. 180**

Nr. 343342/29.09.2014

(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 : Compartimentul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : S.C. AUREL VLAICU S.A.
- **Proiectant** : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 83015/07.03.2014

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 - P.U.Z. – AVIRA RESIDENCE – locuințe și servicii – str. Aurel Vlaicu nr. 180

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

- **Certificat de urbanism nr. 306232/3602/23.10.2012**
- **Aviz de oportunitate nr. 372051/821/06.12.2013**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 83015/501/05.06.2014**

#### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

I. 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. 83015/07.03.2014

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 21.01.2014

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 (nr. 5775/07.01.2014) următoarele :

- Memoriu
- Aviz de Oportunitate nr. 372051/821/06.12.2013
- Plan de încadrare în zonă

- Plan reglementări urbanistice
- Anunț în ziarul Făclia din 07.01.2014
- Foto cu panourile amplasate pe teren

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 05.06.2014.

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 07.01.2014. Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 05.06.2014, ora 11.

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 Știe în data de 05.06.2014, ora 11.

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

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

Au fostificați:

- Peter Elena – str. Aurel Vlaicu nr. 172, ap. 2
- Vădan Nicolae – str. Aurel Vlaicu nr. 174
- GRUP 4 INSTALAȚII S.A. – str. Luncii nr. 5A
- Câmpean Cristian – str. Nirajului nr. 35A
- Bodea Petru – str. Nirajului nr. 44A
- Chiorean Ioan – str. Nirajului nr. 46
- Beldean Traian – str. Nirajului nr. 46A
- Asociația de Proprietari, administrator Jucan Marius – str. Nirajului nr. 50, ap. 4
- S.C. ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA NORD S.A. – SUCURSALA CLUJ – NAPOCA – str. Taberei nr. 20
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 05.06.2014 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U.; din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Suzana Dumitrescu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 11266/13.01.2014, locatarii imobilului situat pe str. Nirajului nr. 50 și riveranii str. Nirajului, comunică următoarele observații :

Nr.ap.	Nume proprietar	Semnatura	Adresa	Nume proprietar	Semnatura
Ap.1	MOLNAR ANA			CIMPEAN CRISTIAN	
Ap.2	FULOP ILANKA			CIMPEAN VASILE	
Ap.3	GROZA VIORICA			HOSSU MARIUS	
Ap.4	JUCAN MARIUS			TATAR COSMIN	
Ap.5	MUNTEAN DAN			HADNAGY ATTILA	
Ap.6	TELECAN EUGEN			COROVEI IOAN	
Ap.7	BUSITA OLIVIA			ZSIGMOND JANOS	
Ap.8	MAIER DORU			BODEA PETRE	
Ap.9	IUGA FLORIN			CHIOREAN VASILE	
Ap.10	MUREȘAN ANA		REȘ DE AN ANA		

1. Riveranii zonei în care se intenționează punerea în aplicare a proiectului AVIRA RESIDENCE sunt profund indignați de faptul că pe terenul pe care se intenționează construirea acestor spații cu destinația locuințe și servicii, există o suprafață de teren pe care a funcționat zeci de ani un laborator nuclear, care utilizează substanțe periculoase, terenul fiind contaminat și în prezent, acest fapt fiind ascuns opiniei publice, prin construirea imobilului din acest proiect încercând să se acopere acest teren.

Solicităm prezentarea opiniei publice a documentelor și demersurilor efectuate în acest sens de către societatea detinătoare a terenului în cauză.

2. Riveranii sunt de asemenea contrariați de propunerea construirii în cadrul acestui proiect a unor imobile cu regim de înălțime cu mult peste normalul acestei zone, respectiv de P+10 etaje și P+6 etaje, cunoscându-se că aceasta nu este firesc și normal să se aproba, deoarece zona este limitrofă aeroportului Cluj Napoca.

3. Riveranii sunt îngrijorați că odată cu finalizarea proiectului propus în actuala formă, circulația auto pe str. Nirajului va fi mult îngreunată și congestionată, întrucât strada nu a fost proiectată pentru a suporta un flux atât de mare de vehicule, flux datorat nr. mare de locuințe care se vor da în folosință și serviciilor.

#### 4. Proiectul propus încalca în mod abuziv proprietatea publică

a. Va rugăm să prezentați opiniei publice cine este responsabil și care este modalitatea prin care societatea detinătoare a acestui proiect, a intrat abuziv în posesia și proprietatea imobilului-teren situat pe str. Nirajului Nr.48 ( în vecinătatea blocului de locuințe situat pe str. Nirajului nr.50 ), aflat

« Va rugăm ca la avizarea proiectului AVIRA RESIDENCE, să se țină cont de faptul că, limitrof acestei zone, respectiv pe str. Nirajului nr.50, există un imobil cu destinația spațiu verde prevăzut cu suprafața de 404 mp. înscris în C.F.12323 Cluj. Imobilul are drept de servitute în favoarea imobilului-bloc de locuințe, situat la aceeași adresă.

Societatea mai sus amintită, prin proiectul întocmit, solicită și încalca proprietatea mai sus amintită, propunând cale de acces auto pe acest teren cu destinație spațiu verde și prevăzut cu cale de acces cu drept de servitute în favoarea blocului de locuințe situat la adresa mai sus amintită.

Solicităm ca nu se aprobe cale de acces pe acest teren, cu atât mai mult cu cât, la solicitarea locatarilor din blocul situat în str. Nirajului nr. 50, în vederea atribuirii de locuri de parcare, s-a dat aviz negativ.

Precizăm faptul că imobilul (bloc de locuințe) situat la adresa de mai sus, este format din zece apartamente, are în servitute spațiul verde mai sus menționat (curte) și este învecinat pe două laturi cu terenul ce aparține fostei platforme S.C ATLAS SERVICE S.A. și pe o latură cu terenul pe care se intenționează construirea abuzivă a proiectului AVIRA RESIDENCE.

18

În consecință, va rugăm să luați de urgență toate măsurile necesare pentru finalizarea acestui proiect urban, care vizează proprietatea publică, drepturile cetățenilor din zonă și potenta ca dreptul de servitute al asociației de locatari din str. Nirajului nr.50, asupra imobilului în curte menționat mai sus, să nu fie afectat de **proiectul AVIRA RESIDENCE.**

La prezenta adresa, solicităm răspuns punctual, în termen legal, pe adresa asociației de locatari din Cluj Napoca, str.Nirajului nr.50, ap.4-adm.Jucan Marius.

Pentru orice alta problema legata de aspectele sesizate mai sus, tel. de contact: **0744.771250**

Prin adresa cu nr. 119051/02.04.2014, d-na. Peter Elena cu domiciliul în str. Aurel Vlaicu nr. 172, ap. 2, comunică următoarele observații :

*Având în vedere că am văzut, planul de urbanism, NU sunt de acord cu construcția propusă deoarece: din cauza laminorilor ca arădat fixați la casa mea la momentul demolării (deși mori) și sigur se vor opozi la efectuarea construcției noi (utilități mari, zgornot mare, prof. și precum se înalțimea construcției).*

Urmare a notei interne nr. 88568/453/31.03.2014 Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

Ne permitem doar să semnalăm câteva aspecte legate de faptul că nu am observat, în lucrarea P.U.Z. anexată dacă, accesul în incintă se va face și din str. Nirajului sau numai din str. Aurel Vlaicu. Apoi, documentația nu prezintă soluția de racordare la utilitățile publice și ne referim aici la conectarea obiectivului la rețeaua publică de apă-canal

În opinia noastră, dacă am interpretat corect cele prezentate în planșa "Reglementări Urbanistice", clădirea nu respectă distanțele minimale stabilite prin C.U. față de limitele sudică și estică a proprietății.

Urmare a notei interne nr. 199091/453/19.06.2014 Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

din evidențele deținute de către direcția noastră rezultă că terenul vizat de dumneavoastră se află în proprietatea statului cu destinația de spații verzi și acces la blocul de locuințe. El provine din dezmembrarea terenului aferent străzii Siretului pentru crearea str. Nirajului, identificat prin nr. topo 15136/2 – 404 mp regăsindu-se amplasat între blocul de locuințe și proprietatea s.c. Aurel Vlaicu s.r.l. pe o lungime de 30 m în continuarea străzii spre est, cu lățimea de aprox 13,00 m. Terenul a aparținut dom. public și nu este revendicat.

desființarea acestei parcele prin transformarea sa în stradă nu este posibilă, în opinia noastră. Acesta s-a constituit ca teren necesar bunei utilizări a celor zece locuințe în bloc asigurând totodată unicul acces la acestea. Proprietarii apartamentelor nu vor mai avea spațiul necesar parcării autoturismelor, zone verzi și loc de joacă pentru copii. Nu vedem care ar fi continuitatea spre est a acestei prelungiri de 30 m.

Terenul este înconjurat de proprietăți particulare pe trei laturi, ai căror proprietari nu știm dacă vor accepta ca prelungirea str. Nirajului să le traverseze terenurile, pentru a avea ieșire în str. A. Vlaicu.

Urmare a notei interne nr. 264714/453/09.09.2014, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru comunică următoarele :

prin prezenta vă comunicăm faptul că dacă cele invocate de proiectant reprezintă, în viziunea dumneavoastră, motive suficiente pentru însușirea documentației în forma prezentată atunci, compartimentul nostru nu se poate opune acestei decizii.

Ne permitem totuși ca și cu această ocazie să ne metinem atitudinea rezervată privind viabilitatea și utilitatea acestei extinderi. Atitudinea noastră rezervată are la bază cele menționate anterior legat de faptul că această prelungire nu va fi decât o altă fundătură dar cu 20 m mai la est, și faptul că prin realizarea ei se va desființa terenul curte aferent celor 12 locuințe în bloc.

Prelungirea se va înfunda în proprietatea Grup 4 Instalații sau Baumax, care nu are cunoștință de propunerea făcută nouă de AVIRA RESIDENCE. În ceea ce privește curtea, terenul aferent blocului de locuințe, acesta trebuie să rămână proprietatea privată a municipiului sau a blocului pentru buna utilizare a acestora, ori prin trecerea acestui teren în proprietatea publică, căci asta presupune transformarea sa în stradă, el nu-și mai îndeplinește rolul de curte. Ipoteza în care cei din blocul de locuințe se vor putea gospodări pe terenul AVIRA RESIDENCE sau pe cel aparținând Grup 4 Instalații, nu poate fi una realistă.

O soluție care să rezolve problema municipiului legat de curtea blocului de locuințe ar fi, în opinia noastră, ca în cazul în care Grup 4 Instalații acceptă varianta extinderii propusă de AVIRA RESIDENCE, va ceda în partea de sud a proprietății municipiului, suprafața de teren necesară bunei utilizări a locuințelor.

**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 sesizările locatarilor imobilului situat pe str. Nirajului nr. 50 și riveranilor str. Nirajului, cu nr. 11266/13.01.2014, proiectantul lucrării : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L., precizează următoarele :

1. Se afirmă îngrijorarea riveranilor pentru faptul că în clădirea de la adresa: str. Aurel Vlaicu nr. 180, a funcționat un laborator nuclear, care utiliza substanțe periculoase, și care ar afecta eventual proiectul propus și pe riverani în cazul construirii lui. Vă informăm, conform cerinței din adresă, că autoritatea competentă în a aprecia astfel de pericole, a impune condiții și măsuri și a aviza lucrări de construcții este Agenția pentru Protecția Mediului Cluj. De asemenea vă informăm că s-au întreprins demersuri pentru demolarea construcției invocate și s-a obținut avizul de mediu cu nr 22677/2013 pe care îl anexăm prezentei și Autorizația de Desființare nr. 80 din 09.09.2013, din care rezultă clar că autoritatea de mediu nu impune nicio măsură. De asemenea vă aducem la cunoștință faptul că atât Planul Urbanistic Zonal care se impune conform legii, cât și Autorizația de Construire, necesită avizele de mediu, care vor fi solicitate la momentul impus de procedurile legale, prin care se vor dispune conform legii eventualele măsuri sau condiții necesare în eventualitatea unei contaminări.

2. Constatăm că riveranii nu sunt corect informați asupra regimului de înălțime propus prin proiect, confundând PUZ aprobat cu HCL nr. 112 din 21.02.2013 de pe terenul alăturat, de la numărul 182, cu propunerea care este supusă consultării. PUZ-ul menționat a aprobat P+10, pe un teren învecinat și nu face obiectul proiectului în discuție. Mai mult, motivația că regimul de înălțime nu este potrivit datorită apartenenței terenului la "zona limitrofă Aeroportului" este empirică, restricționarea înălțimii nefiind dată de o astfel de zonare ci de avizele Autorității Aeronautice Române, dacă se impun prin reglementările PUG. Avizele necesare sunt precizate de primărie prin Certificatul de Urbanism. Menționăm că Certificatul de Urbanism cu nr. 3602 din 23.10.2012 cu prelungirea valabilității din 24.10.2012 până la data de 23.10.2014, anexat, nu impune aviz de la această autoritate.

3. Îngrijorarea pentru îngreunarea traficului pe strada Nirajului nu este justificată din următoarele motive: accesul principal la construcția propusă se face din strada Aurel Vlaicu și nu din strada Nirajului; de pe strada Nirajului s-a prevăzut doar un acces secundar pentru doar o parte din parcarile preconizate necesare; mai mult, strada Nirajului este o stradă infundată, fără continuare la est, deci traficul auto este destinat strict riveranilor, neexistând trafic de tranzitare pe această stradă, care de altfel are un prospect obținut pentru străzile de această categorie din municipiu, cu două benzi de circulație corect dimensionate. Afirmatia "strada nu a fost proiectată pentru a suporta un flux atât de mare de vehicule" este atât nefondată, cât și falsă.

4. a. Se afirmă că societatea care inițiază acest proiect "a intrat abuziv în proprietatea imobilului-teren situat pe strada Nirajului nr. 48". Afirmatia este falsă, proiectul propus nu are nicio legătură cu acest teren situat în vecinătate. Mai mult, pe acest teren proiectul nu propune niciun acces auto, ceea ce este prezentat în planșe reprezintă un extras din PUZ aprobat cu HCL nr. 112 din 21.02.2013 în care este figurat într-adevăr un acces auto. Persoanele interesate de problema acestui acces trebuie să facă referință la PUZ menționat anterior, aprobat de Consiliul local Cluj-Napoca, care în fapt nu influențează condițiile din proiectul supus spre consultare. Constatăm din nou că este o confuzie între ceea ce se propune și ceea ce a fost aprobat anterior, cu care suntem obligați să corelăm propunerile.

/AA

4.b. Se afirmă la acest punct că pe strada Nirajului la Numărul 50 există un "imobil cu destinația de spațiu verde (curte)", a cărui proprietate este încălcată. Facem următoarele precizări: terenul respectiv nu face obiectul PUZ în dezbatere. Terenul respectiv nu este "spațiu verde" în accepțiunea regulamentului PUG în vigoare, ci este încadrat în UTR A4, cu caracter industrial. Accesul auto la care se referă persoanele consultate este preluat, așa cum am amintit mai sus din PUZ aprobat cu HCL nr.112 din 21.02.2013, pentru corelare. Pentru a elimina orice confuzie anexăm planșa refăcută în care nu mai figurăm această situație, care nu face obiectul acestui plan urbanistic.

În concluzie, așa cum am arătat mai sus niciunul dintre punctele din adresă nu sunt justificate, mai mult, temerile sunt exprimate intuitiv, neargumentat legal și dovedesc necunoașterea celeilalte documentații aprobate și în vigoare. Limbajul folosit este insidios, termenii, "ascundere față de opinia publică", "sfidarea proprietății", "proiect abuziv" nu sunt proprii procesului de consultare. Faptul că locatarii de pe strada Nirajului numărul 50 nu au reușit să își organizeze locuri de parcare pe terenul în proprietatea primăriei nu justifică aceste atitudini față de un proiect din vecinătate, care va aduce o creștere evidentă a calității zonei, înlocuind un rest de teren industrial cu noua funcțiune de locuire și servicii. Mai mult, proiectul propune amenajarea pe cheltuiala investitorului a trecerii pietonale dintre strada Nirajului și strada Aurel Vlaicu, pentru facilitarea relației cu stațiile de transport în comun și dotările din vecinătate.

Pentru orice explicații suplimentare vă stăm la dispoziție.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Peter Elena cu domiciliul în str. Aurel Vlaicu nr. 172, ap. 2, cu nr. 119051/02.04.2014, proiectantul lucrării : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L., precizează următoarele :

Referitor la adresele nr 119051 / 02.04.2014, și 127341 / 433 / 06.04.2014, dorim sa va aducem la cunostinta ca lucrarile de demolare s-au efectuat in baza autorizatiei de desfiintare nr. 80 / 09.09.2013, si au constat in desfiintarea a doua constructii: o casa din paianta si o cladire laborator.

Dorim sa enumeram cateva dovezi clare si necontestabile care atesta faptul ca fisurile in imobilul de pe str. Aurel Vlaicu nr. 172, ap. 2 nu au aparut in urma lucrarilor de demolare efectuate:

- casa din paianta, avand regim de inaltime parter, era pe schelet de lemn, avand plansee din lemn tencuite si sarpanta de lemn;
- constructiile demolate au fost de tip "constructii uscare";
- evacuarea molozului s-a realizat prin accesul de pe str. Aurel Vlaicu;
- nu s-au efectuat lucrari de infrastructura;
- nu s-au utilizat echipamente care sa produca vibratii.

Dorim sa va aducem la cunostinta ca distanta dintre imobilul d-nei Peter Elena si constructia propusa este de aproximativ 30m, fiind una semnificativa, iar in urma adresei primite ne vom spori atentia cu privire la confortul vecinilor.

Va asiguram ca in timpul constructiei proiectului "Avira Residence", vom lua toate masurile necesare pentru a nu deranja vecinii si a nu periclitati siguranta cladirilor din apropiere.

In proiect se propune realizarea unei constructii de locuinte si servicii, avand regimul de inaltime S+P+6E.

Cladirea propusa in proiect este amplasata la o distanta de 29,45m, respectiv 31,23m fata de cele doua cladiri existente pe proprietatea amintita.

Distanta cladirii propuse fata de limita proprie de proprietate, pe latura nordica, este de 10,55m si 10,51m fata de limita vestica. Inaltimea generala a cladirii S+P+6E, este de 20,85m. Astfel din cele de mai sus rezulta ca se respecta si chiar se ofera o distanta mai mare de h/2 din inaltimea cladirii pana la limitele terenului pe laturile nord si est.

Cladirea are un regim de inaltime care tine cont de invecinarea cu cladirile private din jur (in majoritate locuinte).

1/12

Din dorinta de a imbunatati relatia spatiala cu vecinatatile si pentru a sporii confortul actualilor si viitorilor locuitori, se propune crearea unei ample (5.18m latime) "predele verzi" de protectie, amenajata peisager cu vegetatie joasa si medie, prevazuta cu zone de odihna si loc de joaca.

Ca urmare a amplasarii cladirii proiectate se asigura posibilitatea de insorire a constructiilor de pe proprietatea invecinata de cca. 6 ore, ceea ce reprezinta mai mult de 4 ori din cat este necesar a se asigura conform normelor in vigoare( studiul de insorire realizat conform **Ordinului Administratiei Publice nr. 536/1997.**

Tinand cont de amplasarea cladirii fata de punctele cardinale, cladirea proiectata umbreste caldirea in proprietatea doamnei Peter Elena (de pe str. Autei Vlaicu nr. 172) pe parcursul intregii zile, doar 3 ½ ore.(in zona zilei).

**Astfel se respecta Ordinul Administratiei Publice nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, cap.1 art.2**

Anexam planşa cu Studiul de insorire realizat conform **Ordinului Administratiei Publice nr. 536/1997.**

In ceea ce priveste disconfortul creat cu ocazia santierului cladirii propuse, constructorul este obligat sa ia toate masurile necesare si legale pentru a prevenii producerea de eventuale prejudicii vecinilor si reducerea la minim a disconfortului aparut. Distanţa de aproximativ 30m între cladirea propusa si imobilele aflate in proprietatea d-nei Peter, este suficient de mare incat disconfortul creat, sa fie redus.

Ca raspuns la nota internă a Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru, cu nr. 88568/453/31.03.2014, proiectantul lucrării : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L. precizează următoarele :

In proiect se propune realizarea unei constructii de locuinte si servicii, avand regimul de inaltime S+P+6E.

Cladirea propusa in proiect este amplasata la o distanta de 29,45m, respectiv 31,23m fata de cele doua cladiri existente pe proprietatea amintita.

Distanța cladirii propuse fata de limita proprie de proprietate, pe latura nordica, este de 10,55m si 10,51m fata de limita vestica. Inaltimea general a cladirii S+P+6E, este de 20,85m. Astfel din cele de mai sus rezulta ca se respecta si chiar se ofera o distanta mai mare de h/2 din inaltimea cladirii pana la limitele terenului pe laturile nord si est.

Cladirea are un regim de inaltime care tine cont de invecinarea cu cladirile private din jur (in majoritate locuinte).

Din dorinta de a imbunatati relatia spatiala cu vecinatatile si pentru a sporii confortul actualilor si viitorilor locuitori, se propune crearea unei ample (5.18m latime) "predele verzi" de protectie, amenajata peisager cu vegetatie joasa si medie, prevazuta cu zone de odihna si loc de joaca.

Ca urmare a amplasarii cladirii proiectate se asigura posibilitatea de insorire a constructiilor de pe proprietatea invecinata de cca. 6 ore, ceea ce reprezinta mai mult de 4 ori din cat este necesar a se asigura conform normelor in vigoare( studiul de insorire realizat conform **Ordinului Administratiei Publice nr. 536/1997.**

Tinand cont de amplasarea cladirii fata de punctele cardinale, cladirea proiectata umbreste caldirea in proprietatea doamnei Peter Elena (de pe str. Autei Vlaicu nr. 172) pe parcursul intregii zile, doar 3 ½ ore.(in zona zilei).

Ca raspuns la nota internă a Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru, cu nr. 199091/453/19.06.2014, proiectantul lucrării : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L. precizează următoarele :

Terenul în cauză nu are în prezent nicio formă de sistematizare care să delimiteze zone de parcare, spații de joacă sau vreo urmă de "zone verzi". Întreaga parcelă este îngrădită și suprafața ei este, fie betonată și afectată de câteva construcții provizorii din tablă cu destinație neclară, fie teren viran negospodărit. Imaginea generală este de peisaj dezolant.

Propunerea noastră a fost elaborată la solicitarea expresă a Primăriei și a CTATU, în vederea găsirii unei soluții viabile pentru sistematizarea parcelei în cauză și asigurarea unei legături directe și logice între str. Nirajului și drumul propus în PUZ-ul SC Grup 4 Instalatii și zona Lidl/Baumax. Soluția prezentată prevede realizarea a 9 locuri de parcare destinate exclusiv locatarilor de la nr.50, în conformitate cu norma de parcare a municipiului Cluj-Napoca. Poziționarea celor două grupuri de parcare se realizează compact, în două zone distincte și ținând cont de spațiul liber disponibil pe parcelă, conformația topografică a terenului și soluția cea mai evidentă și simplă, de prelungire în linie dreaptă a străzii Nirajului.

Primul grup de 6 autoturisme se dispune într-o alveolă realizată pe terenul viran disponibil pe fatura vestică a imobilului, iar al doilea grup de 3 autovehicule este prevăzut pe latura de nord, în aliniamentul străzii, dar în afara carosabilului. Organizate astfel, parcarile nu stânenesc în niciun fel realizarea unei conexiuni auto și pietonale logice, pe distanța cea mai scurtă, fără a obliga la viraje în pantă, inutile și incomode, așa cum s-a prezentat în PUZ-ul 112/2013. Un plus categoric îl reprezintă fluidizarea traficului în zonă, prin posibilitatea păstrării tramei stradale actuale, compusă din 2 benzi de circulație cu trotuar pe fiecare parte.

Pentru a încuraja deplasările pe jos, pe distanțe scurte către Lidl/Baumax, locuitorii zonei au la dispoziție o alee pietonală, adiacentă blocului, pe latura vest și prevăzută la capătul ei, pentru siguranța rutieră, cu o trecere de pietoni.

În contrast cu soluția propusă în PUZ 2013, pe o lățime de aproximativ 3.00m în jurul blocului se creează o zonă verde cu rol tampon pentru locatari, care poate fi tratată peisager pentru sporirea calităților ambientale și estetice.

Lipsa și în prezent a unui loc de joacă amenajat la nr.50, destinat exclusiv locatarilor blocului, se poate substitui prin accesul neîngrădit la spațiul creat special, în proximitatea imobilului și pietonalului propus, pe terenul de la Aurel Vlaicu nr.180.

Noi am identificat doar 2 proprietari de teren care trebuie să-și ofere acordul pentru prelungirea străzii în cauză și anume: Statul Român, prin Primăria Cluj-Napoca, pentru terenul în cauză și SC Grup 4 Instalatii (est).

Întrucât studiul propunerii de prelungire a străzii s-a realizat la solicitarea Primăriei Cluj-Napoca, considerăm că avem acordul implicit al proprietarului. Menționăm că și pentru varianta prezentată în PUZ 2013, situația era identică. Prin PUZ-ul aprobat în 2013, Primăria cere și își dă acordul pentru realizarea de principiu a unei legături, pe terenul ei.

Pentru terenul aflat în proprietatea SC Grup 4 Instalatii, situația este similară, întrucât s-a prevăzut și aprobat în PUZ 2013 un drum de legătură între proprietatea lor și str. Nirajului.

SC Aurel Vlaicu SA, în calitate de vecin pe latura nordică a drumului propus, nu ridică niciun fel de obiecții, în vederea realizării acestei investiții, pe care o consideră benefică, care va fluidiza și facilita legături utile cu vecinătățile sale.

Soluția prevăzută în PUZ 2013, prevede realizarea unui traseu de legătură sinuos, cu viraje incomode, în pantă, care înconjoară nejustificat și practic sugrumă clădirea de la nr.50, fără a crea spații tampon sau trotuare pentru confortul și siguranța locatarilor. Realizarea unei alee cu lățime insuficientă, cu sensuri de circulație nespecificate, va duce la blocaje clare și chiar accidente, în acest sector. De asemenea, soluția nu prezintă nicio intenție de rezolvare a parcarilor, a unui posibil loc de joacă sau crearea de spații verzi, așa cum ați menționat în notificarea dumneavoastră.

Răluând argumentele prezentate ca răspunsuri la punctele anterioare, considerăm că dintre cele două variante, soluția propusă de noi are mai multe avantaje clare.

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 adresele cu nr. 17084/433/15.01.2014, 127341/433/08.04.2014 și 240891/433/07.07.2014, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 35047/29.01.2014, 146922/25.04.2014 și 256058/18.07.2014, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 11266/433/31.01.2014 și nr. 119051/433/07.05.2014.

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,

Ligia Subțirică

Director executiv,

Corina Ciaban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan