

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil mixt Sp+P+2E+Er, Calea Turzii nr. 69A**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –  
Construire imobil mixt Sp+P+2E+Er, Calea Turzii nr. 69A - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 491797/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-  
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 491881 din 26.09.2019 al Direcției Generale de  
Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –  
Construire imobil mixt Sp+P+2E+Er, Calea Turzii nr. 69A, beneficiară: S.C. Italia Tiles S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 690 din 1.08.2019, Avizul Direcției Județene pentru  
Cultură Cluj nr. 950/Z/8.11.2018 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,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt Sp+P+2E+Er, Calea  
Turzii nr. 69A, beneficiară: S.C. ITALIA TILES S.R.L.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: min.6 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Calea Turzii;
- *staționarea vehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la subsol și un loc de staționare auto la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT-ȘEF  
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ITALIA TILES S.R.L.** cu sediul în mun. Cluj-Napoca, loc. Florești, str. Avram Iancu nr.69A, înregistrată sub nr. 27215/433/2018 și a completărilor depuse sub nr. 212960/433/2019 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:

Nr. 690 AVIZ din 1 08 2019

pentru **P.U.D. - Construire imobil mixt Sp+P+2E+Er, str. Calea Turzii nr. 69A**

generat de imobilul cu nr.cad. 280296

Inițiator: S.C. ITALIA TILES S.R.L.

Proiectant: C.R.B.A. Cristian Rus B.I.A.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristian Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 655mp, situată pe frontul estic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică.

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

**UTR ZCP\_M3** Zonă construită protejată -

*Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic*

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

-*regim de construire*: discontinuu (deschis).

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

(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+1R.

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5.

-*indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 50%, CUT maxim= 2,0 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 60% , CUT max=2,4 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

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

- *retragere min. față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Prin PUZ sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.



-retragerea față de limitele posterioare: Se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

## **II. Prevederi P.U.D propuse:**

- retragerea față de limita laterală nordică: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- retragerea față de limita posterioară: min.6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Calea Turzii;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la subsol și un loc de staționare auto la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.03.2019**, și a verificării în ședința operativă din 24.04.2019 a completărilor depuse sub nr. 212960/433/2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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.

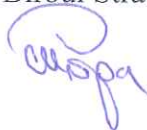
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.1575 din **20.04.2018** emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

  
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

  
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

  
Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa  
inspector, Biroul Strategii urbane



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 32620k5 din 06.08.2019.....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 21248)					
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS		TOTAL
	mp	%	mp	%	mp
1. Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	655.00	100	655.00	100	655.00
1.1. Constructii, din care:					
-imobil mixt;	-	-	250.11	38.18	250.11
-platforma pubele;	-	-	4.00	0.61	4.00
1.2. Circulatii, din care:					
-carosabile;			86.00	13.13	86.00
-pietonale;			46.08	7.03	46.08
-garaje(la subsol);			-	-	-12locuri+1 parcaj la sol
-platforme parcaje;			17.50	2.67	17.50
1.3. Spatii verzi, din care:			251.31	38.36	251.31
Spatii verzi pe sol natural:			197.00	30.07	197.00
Spatii verzi peste subsol construit:			36.81	5.61	36.81
-loc de joaca pentru copii;			17.50	2.67	17.50
-arbori/arbusti;			-	-	15 buc.

**LEGENDA:**

- limita zonei studiate
- limita de proprietate (conform C.F.)
- aliniament existent si propus (conform O.J.C.P.I.)
- drum public modernizat
- trotuare
- accese auto
- accese pietonale
- constructie propusa
- constructii existente sau autorizate
- parcaje propuse
- alee carosabila propusa
- spatiu verde pe sol natural
- spatiu verde peste subsol construit
- loc de joaca pentru copii

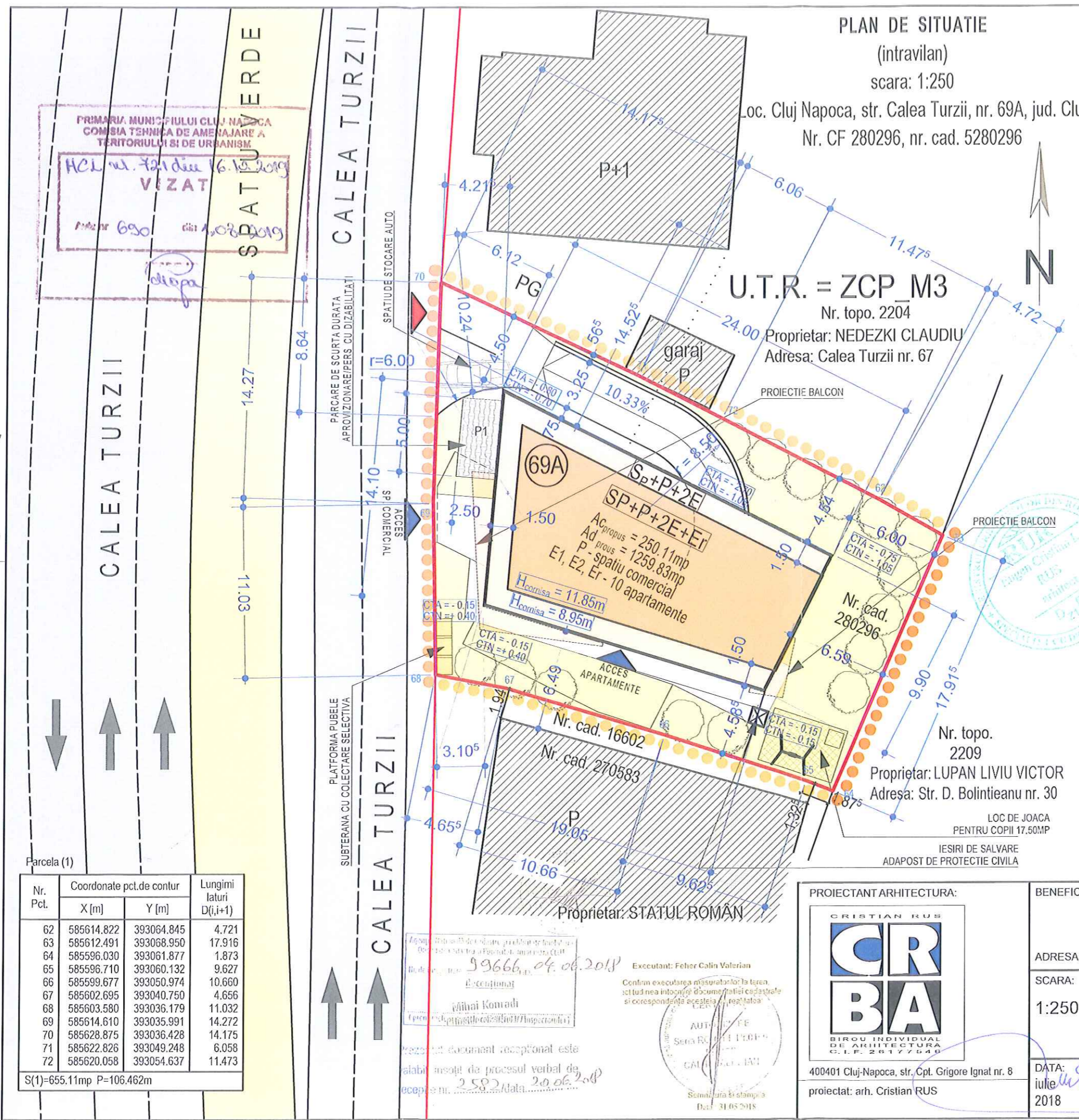
P.O.T. propus = 270.00/665x100 = 41.22%      P.O.T. maxim admis = 50.00%  
 C.U.T. propus = 1000.44/655 = 1.58              C.U.T. maxim admis = 2.00

Nota \*): la calcul C.U.T. s-a luat in considerare Aria desfasurata totala 1259.83mp din care s-a sczut aria garajului subteran si a spatiilor tehnice subterane -la calculul P.O.T. s-a luat in considerare aria parterului, adica 250.11mp la care s-a adaugat suprafata balcoanelor a caror cota este mai jos de 3.00de la cota CTA -dimensionare locuri de parcare: 10 locuri aferente celor 10 apartamente; 3 locuri aferente spatiilor comerciale+birou Au=133mp -gradina de fatada 60% din suprafata cuprinsa intre aliniament si fatada cladirii(45mp)

**PLAN DE SITUATIE**  
(intravilan)  
scara: 1:250

loc. Cluj Napoca, str. Calea Turzii, nr. 69A, jud. Cluj  
 Nr. CF 280296, nr. cad. 5280296

**U.T.R. = ZCP\_M3**  
 Nr. topo. 2204  
 Proprietar: NEDEZKI CLAUDIU  
 Adresa: Calea Turzii nr. 67



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
62	585614.822	393064.845	4.721
63	585612.491	393068.950	17.916
64	585596.030	393061.877	1.873
65	585596.710	393060.132	9.627
66	585599.677	393050.974	10.660
67	585602.695	393040.750	4.656
68	585603.580	393036.179	11.032
69	585614.610	393035.991	14.272
70	585628.875	393036.428	14.175
71	585622.826	393049.248	6.058
72	585620.058	393054.637	11.473

S(1)=655.11mp P=106.462m

Proprietar: STATUL ROMAN

Executant: Feher Calin Valerian

Confirm executarea masuratorilor la teren actiunea intregii documentatii cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea

20.06.2018

31.05.2018

PROIECTANT ARHITECTURA:

**CR**  
**BA**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.F. 26177549

400401 Cluj-Napoca, str. Cpt. Grigore Ignat nr. 8  
 proiectat: arh. Cristian RUS

BENEFICIAR: S.C. ITALIA TILES S.R.L.  
 C.U.I. RO 23390549 J12/879/2008

ADRESA: Str. Avram Iancu nr. 418A  
 Comuna Floresti, Jud. Cluj

SCARA: 1:250

OBIECTIV: CONSTRUIRE IMOBIL MIXT  
 LOCUINTE COLECTIVE CU  
 PARTER COMERCIAL

AMPLASAMENT: Str. Calea Turzii nr. 69A, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

PR. NR.: /2018

FAZA: P.U.D.

PLANSA: PI. 02

DATA: iulie 2018

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE



**P.U.D. – Construire imobil mixt Sp+P+2E+Er**  
**Calea Turzii nr. 69A**  
Nr. 424688/21.08.2019  
(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 Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. ITALIA TILES S.R.L.
- **Proiectant** : C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 27215/16.01.2019

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 Sp+P+2E+Er – Calea Turzii nr. 69A

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

- **Certificat de urbanism nr. 1575/20.04.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 690/01.08.2019**

**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. 27215/16.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.12.2018

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 : 19.03.2019

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 România Liberă din 04.12.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei în data de 19.03.2019 - ora 15.

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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în data de 19.03.2019 - ora 15.

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 :

- Nedezki Claudiu Mihai – Calea Turzii nr. 67, ap. 1
- Nedezki Mihai – Calea Turzii nr. 67, ap. 2
- Cipcigan Simona – Calea Turzii nr. 71, ap. 1
- Pop Călin – Calea Turzii nr. 71, ap. 2
- Pop Bogdan – Calea Turzii nr. 71, ap. 2
- Czala Elisabeta – Calea Turzii nr. 71, ap. 3
- Crișan Olimpia Otilia – str. Ady Endre nr. 2
- Crișan Stanca – str. Ady Endre nr. 2
- Lupău Liviu Victor – str. Dimitrie Bolintineanu nr. 30
- Vișan Almira – B-dul Eroilor nr. 20, ap. 5
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 19.03.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Cristian Rus.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- d-na. Stanca Crișan cu domiciliul în str. Ady Endre nr. 2, sesizează următoarele :
  - noua clădire aduce prejudicii vecinătății
  - fațada sud a clădirii de la nr. 67 va fi umbrită
  - terenul este în pantă
  - la înălțimea clădirii proiectate va fi adăugată și această ruptură de pantă
  - solicităm studiu de însorire
  - la nr. 67 pe limita de proprietate este amplasat un garaj
  - peretele subsolului este amplasat la limita de proprietate cu nr. 71
  - la soluția prezentată consider că este necesar să se facă o expertiză tehnică
  - acordul notarial al vecinilor conform Ordinului nr. 839/2009
  - înălțimea de 2,75m este prea mică pentru spațiul comercial de la parter
  - pentru spațiul comercial și spațiul de depozitare trebuie aviz privind securitatea la incendiu
  - bilanțul teritorial nu este corect

- dl. Claudiu Nedezki cu domiciliul în Calea Turzii nr. 67, ap. 1, sesizează următoarele :
  - înălțimea imobilul propus nu se încadrează între clădirile existente : P sau P+E
  - însorirea
  - parcările
  - fundația gardului meu și a garajului va trebui subzidită
  - acordul meu pentru subzidiri
- dl. Pop Bogdan Daniel cu domiciliul în Calea Turzii nr. 71, ap. 2, sesizează următoarele :
  - casa are 90 ani și nu are fundație
  - subsolul se face până la limita de proprietate
  - numărul de parcări

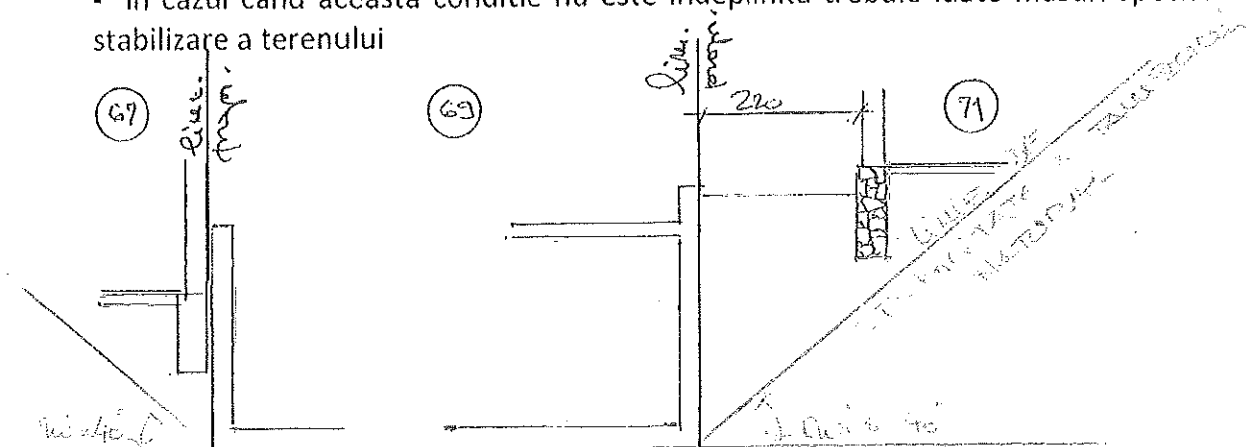
Prin adresa cu nr. 132137/07.03.2019, Crișan Stanca și Crișan Olimpia Otilia cu domiciliul în str. Ady Endre nr. 2, comunică următoarele obiecțiuni :

#### OBIECȚIUNI :

- Nu s-a cerut acordul venilor de parcela pentru amplasarea noii construcții pe limitele de proprietate

In drept:

- Ord. 839/2009 – Norme metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991 actualizata, art.27 :
  - acordul vecinilor in forma autentica este obligatoriu pentru constructii noi amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate cand aduc prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea cladirilor vecine
  - acordul vecilor se va da conditionat de asigurarea prin PT si AC a masurilor de punere in siguranta a constructiilor vecine, masuri rezultate in urma raportului de expertiza tehnica intocmit la comanda investitorului noii constructii
- Reglementarile tehnice privind executarea fundatiilor prevad ca:
  - la executarea fundatiilor invecinate denivelate pentru asigurarea stabilitatii terenului natural este necesar ca unghiul format de dreapta care uneste talpile fundatiilor invecinate si orizontala sa fie mai mic sau cel mult egal cu 40 grade.
  - in cazul cand aceasta conditie nu este indeplinita trebuie luate masuri speciale de stabilizare a terenului

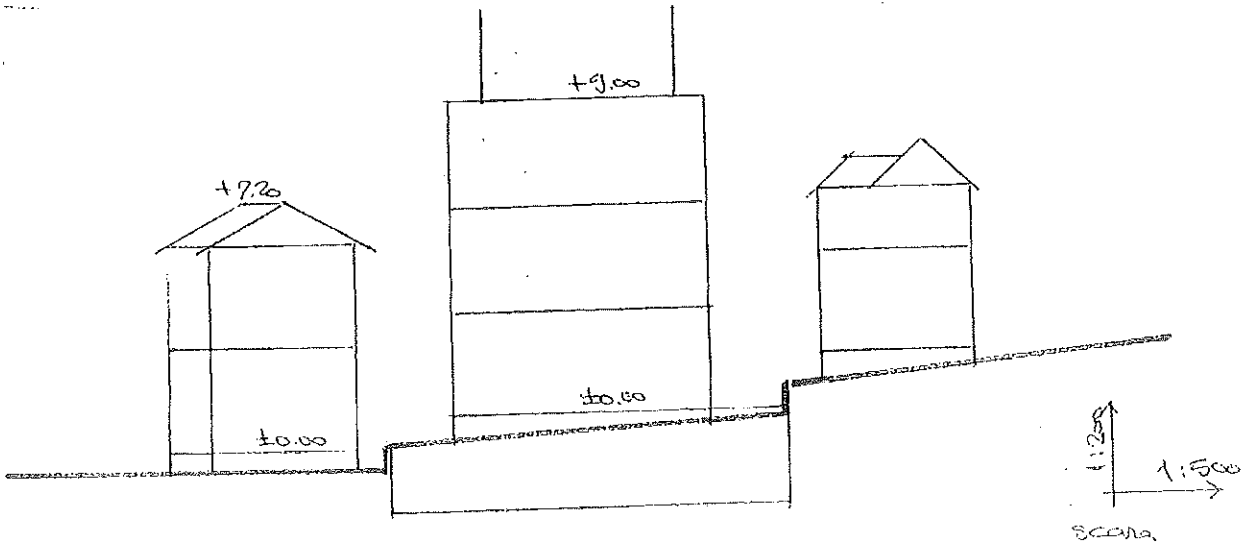
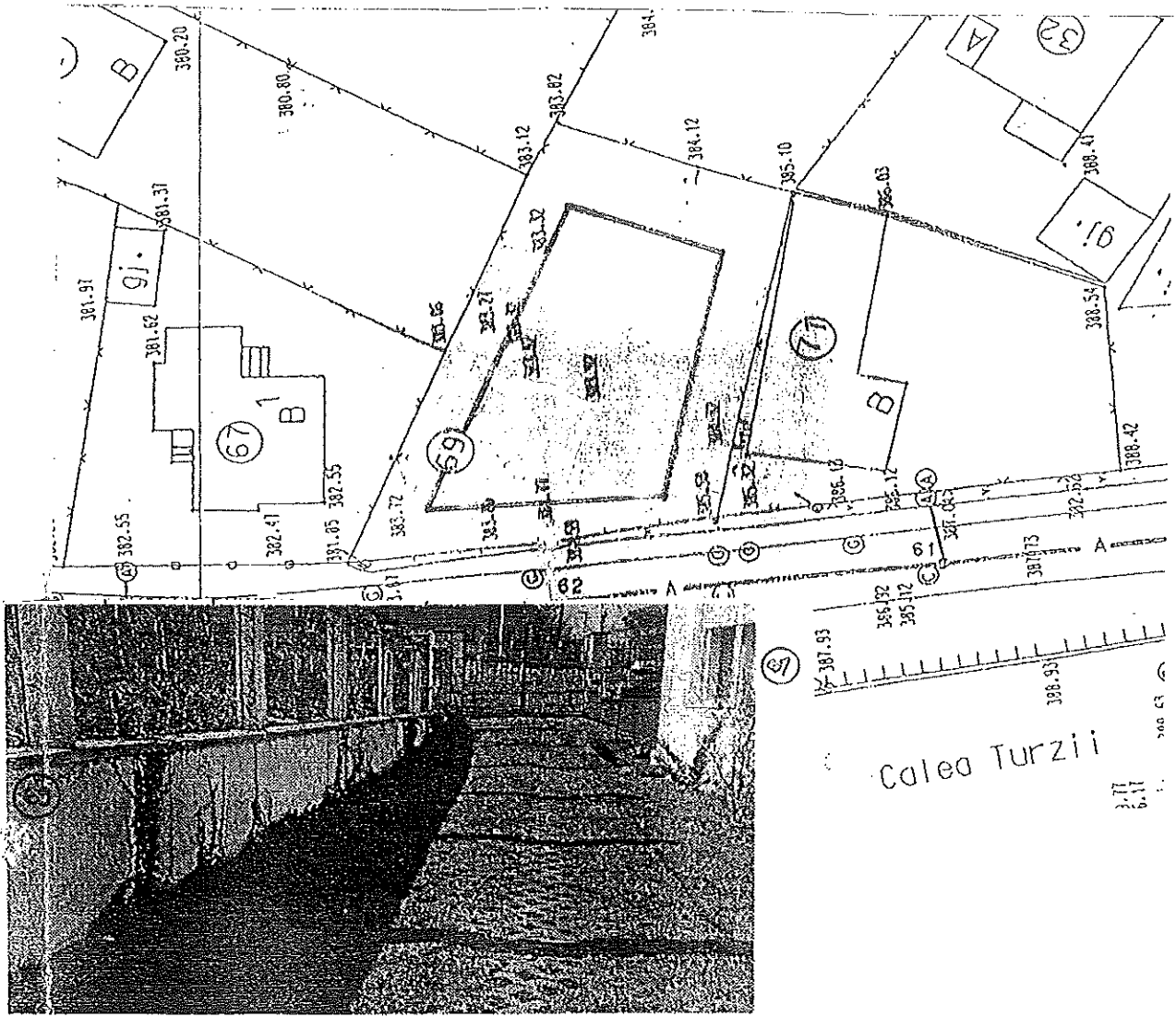


- Solicitam prezentarea unui studiu de insorire, avand in vedere ca amplasamentul cladirilor este pe axa N – S ( cladirea noua umbrind fatada sud a cladirii existente ) iar amenajarea parcelelor este facuta terasat cu ruptura de panta, printr-un zid de sprijin de 1.00 – 1.20 m, pe limita de proprietate.

In drept:

- Reglementari ale Ministerului Sanatatii, Ord. nr. 119/2014 art.3 si Ord.1030/2009 art. 2 si art.18 prevad ca:

- in cazul in care planul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, inclusive pentru dezvoltarea zonei verzi.





➤ Cladirea trebuie supusa avizarii si autorizarii privind securitatea de incendiu

In drept:

• HG nr. 1739/2009 modificata prin HG nr.19/2014 prevede ca:

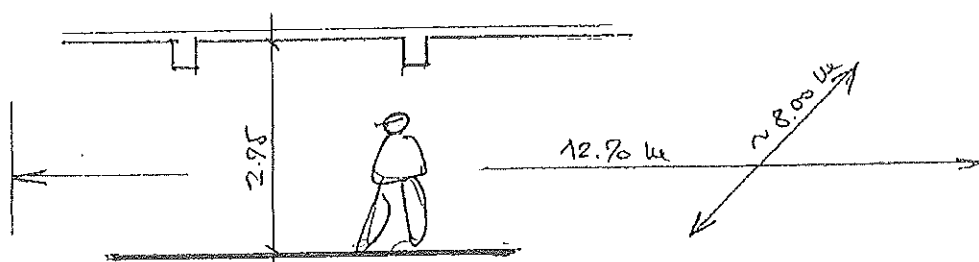
- art. 1 Se aprobă următoarele categorii de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu:

f) spații amenajate în clădiri de locuit colective având destinația de comerț cu aria desfășurată mai mare de 50 mp ori de producție și/sau depozitare indiferent de suprafață;

- art. 2 (1) Proiectantul unei construcții sau amenajări care se încadrează în prevederile art. 1 este obligat să întocmească scenariul de securitate la incendiu potrivit metodologiei de elaborare a scenariilor de securitate la incendiu.

➤ Înălțimea utila la tavan de 2.75 m este necorespunzatoare pentru un spatiu public cu acces public (spatiu comercial) cu suprafata de 100 mp.

In executie înălțimea va fi corectata (~4.00 m) in dezavantajul vecinatatilor.



➤ Bilant teritorial Incorect :

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 21248)						
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	%
1. Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	855.00	100	855.00	100	855.00	100
1.1. Constructii din care:						
- imobil mixt;			247.25	37.75	250.11	31.18
- platforme duble;			4.00	0.81	4.00	0.61
1.2. Circulatii din care:						
- circulabile;					103.59	15.81
- pietonale;					59.16	9.03
- verde (la subsol);					- 12 locuri + 1 parcaj la sol	
- platforme parcaje;			17.50	2.67	17.50	2.67
1.3. Spatii verzi din care:			244.73	37.38	244.73	37.31
- Spatii verzi pe sol natural;			197.00	30.07	197.00	30.07
- Spatii verzi pe sol construit;			30.23	4.61	30.23	4.61
- loc de joaca pentru copii;			17.50	2.67	17.50	2.67
- arbori/bușui;			15 buc.		15 buc.	

855,00 mp  
 250,11  
 4,00  
 103,59  
 59,16  
 17,5  
 197,00  
 30,23  
 17,50  
 TOTAL 699,09 mp

Prin adresele cu nr. 132147/07.03.2019 și nr. 132151/07.03.2019, Nedezki Claudiu Mihai și Nedezki Mihai cu domiciliul în Calea Turzii nr. 67, ap. 1 și 2, comunică următoarele obiecțiuni :

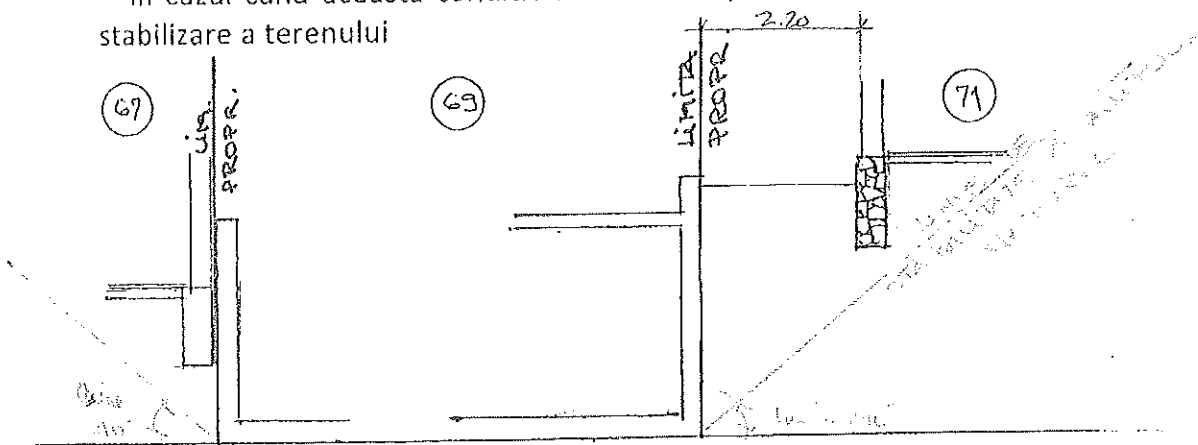
#### OBIECȚIUNI :

- Nu s-a cerut acordul vecinilor de parcela pentru amplasarea noii construcții pe limitele de proprietate

În drept:

- Ord. 839/2009 – Norme metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991 actualizată, art.27 :
  - acordul vecinilor în forma autentică este obligatoriu pentru construcții noi amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate când aduc prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea clădirilor vecine
  - acordul vecilor se va da condiționat de asigurarea prin PT și AC a măsurilor de punere în siguranță a construcțiilor vecine, măsuri rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții

- Reglementările tehnice privind executarea fundațiilor prevăd ca:
  - la executarea fundațiilor învecinate denivelate pentru asigurarea stabilității terenului natural este necesar ca unghiul format de dreapta care unește talpile fundațiilor învecinate și orizontala să fie mai mic sau cel mult egal cu 40 grade.
  - în cazul când această condiție nu este îndeplinită trebuie luate măsuri speciale de stabilizare a terenului



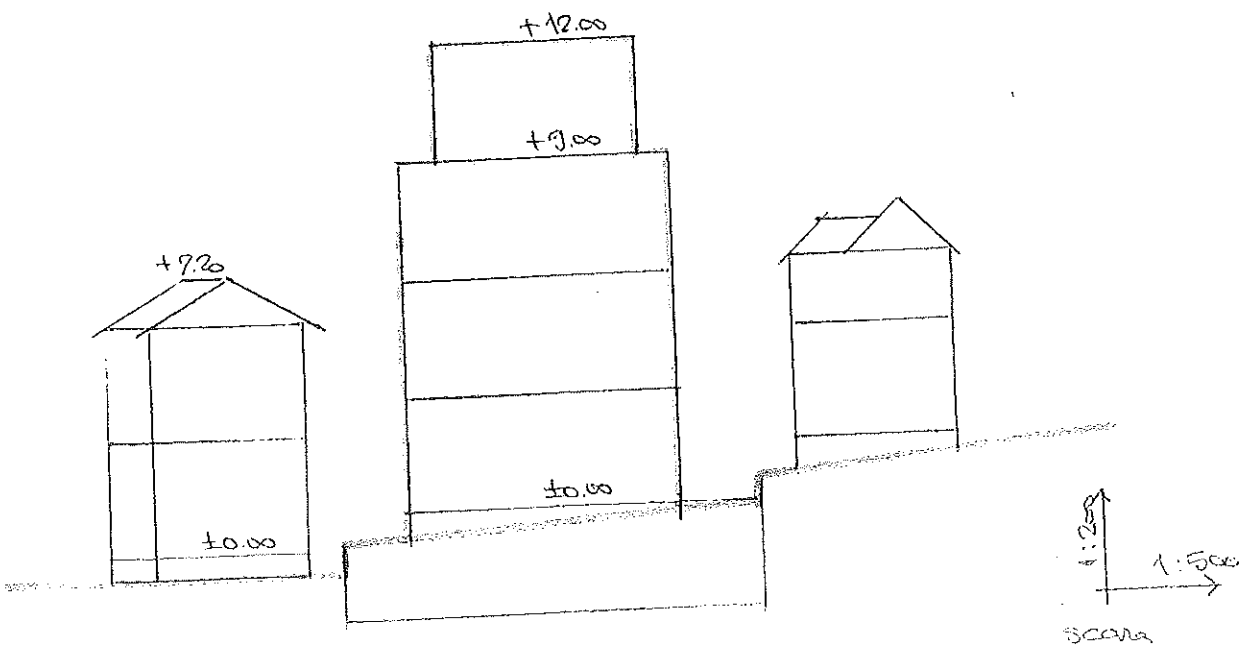
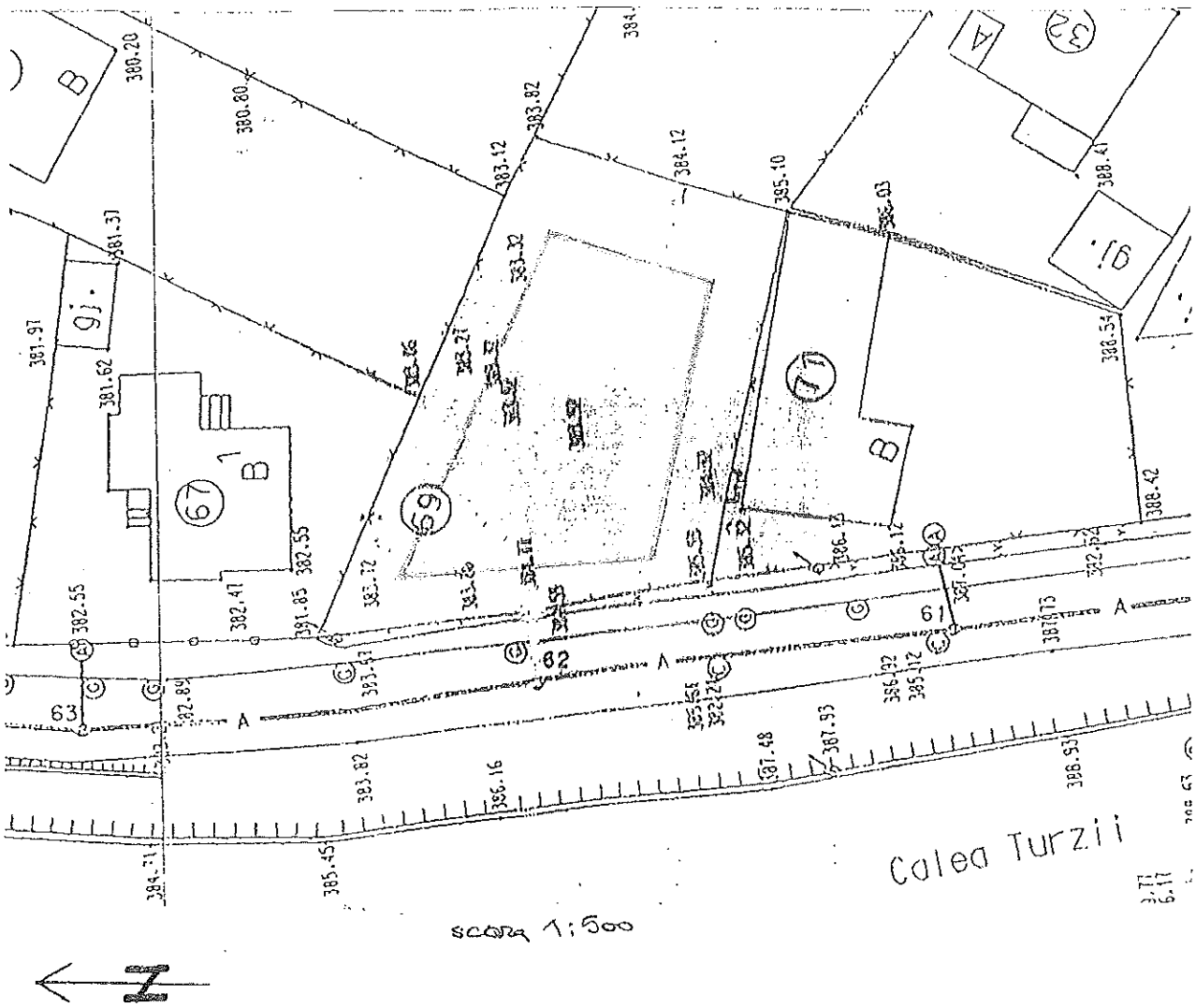
- Solicităm prezentarea unui studiu de însoțire, având în vedere că amplasamentul clădirilor este pe axa N – S ( clădirea nouă umbrind fațada sud a clădirii existente ) iar amenajarea parcelelor este făcută terasat cu ruptură de pantă, printr-un zid de sprijin de 1.00 – 1.20 m, pe limita de proprietate.

În drept:

- Reglementări ale Ministerului Sănătății, Ord. nr. 119/2014 art.3 și Ord.1030/2009 art. 2 și art.18 prevăd ca:



- în cazul în care planul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de insorire, inclusive pentru dezvoltarea zonei verzi.



➤ Cladirea trebuie supusa avizării și autorizării privind securitatea de incendiu

În drept:

• HG nr. 1739/2009 modificată prin HG nr.19/2014 prevede ca:

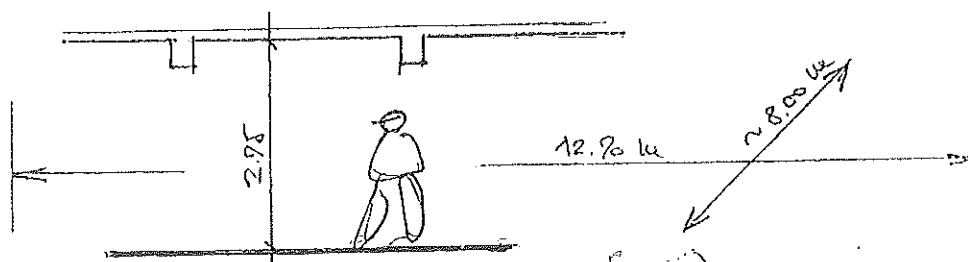
- art. 1 Se aprobă următoarele categorii de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu:

f) spații amenajate în clădiri de locuit colective, având destinația de comerț cu aria desfășurată mai mare de 50 mp ori de producție și/sau depozitare indiferent de suprafață;

- art. 2 (1) Proiectantul unei construcții sau amenajări care se încadrează în prevederile art. 1 este obligat să întocmească scenariul de securitate la incendiu potrivit metodologiei de elaborare a scenariilor de securitate la incendiu.

➤ Înălțimea utilă la tavan de 2.75 m este necorespunzătoare pentru un spațiu public cu acces public (spațiu comercial) cu suprafața de 100 mp.

În execuție înălțimea va fi corectată (~4.00 m) în dezavantajul vecinătăților.



➤ Bilant teritorial incorect :

BILANT TERITORIAL (parceta cu nr. cad. 21248)						
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	
1. Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	655.00	100	655.00	100	655.00	100
1.1. Constructii, din care:						
- imobil mixt;			247.25	37.75	250.11	38.18
- platforme publice;			4.00	0.61	4.00	0.61
1.2. Circulatii, din care:						
- carlabili;					103.59	15.81
- pietonale;					59.16	9.03
- verde (la subsol);					- (locuri + 1 parcaj) la sol	
- platforme parcaje;			17.50	2.67	17.50	2.67
1.3. Spatii verzi, din care:			244.73	37.36	244.73	37.36
- Spatii verzi pe sol natural;			197.00	30.07	197.00	30.07
- Spatii verzi pe terasa construit;			30.23	4.61	30.23	4.61
- loc de joaca pentru copii;			17.50	2.67	17.50	2.67
- arbori/arbuti;			15 buc.		15 buc.	

655,00 mp

250,11

4,00

103,59

59,16

17,50

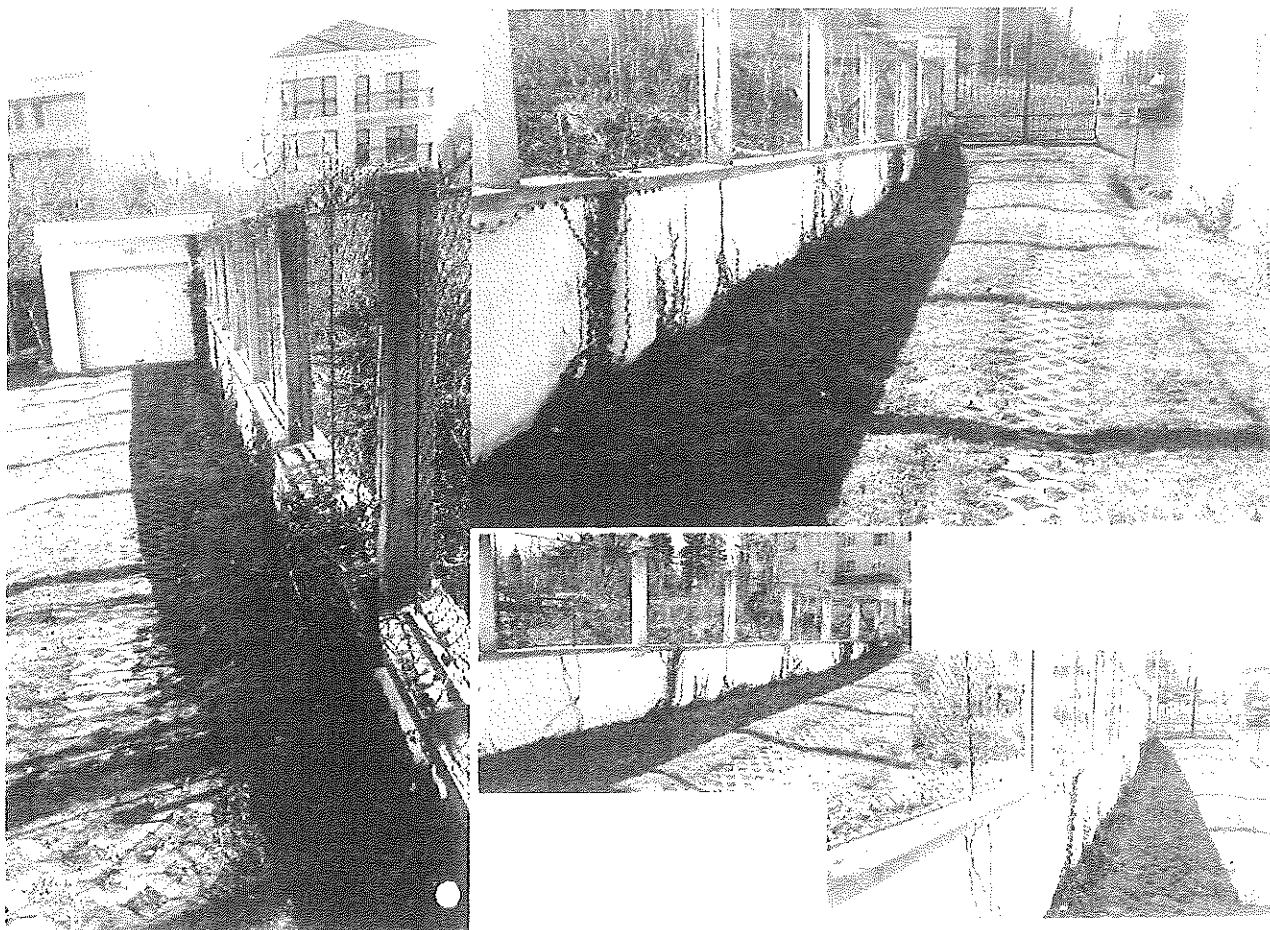
197,00

30,23

17,50

TOTAL 679,09 mp





Prin adresa cu nr. 240477/07.05.2019, Nedezki Claudiu și Nedezki Mihai cu domiciliul în Calea Turzii nr. 67, ap. 1 și ap. 2, comunică următoarele obiecțiuni :

- Pe site-ul Primăriei la secțiunea *Certificate de urbanism – documente emise*, în certificatul de urbanism nr. 1575/20.04.2018 eliberat pentru : ”Elaborare PUD și construire imobil cu funcțiuni mixte” investitor SC Italia Tiles SRL, cu valabilitate 24 luni, nu este cerută expertiza tehnică și nu se cere nici acordul vecinilor de parcelă, deși din planul de situație reiese foarte clar că amplasarea subsolului clădirii noi pe ambele limite de proprietate, nr. 67 și nr. 71 afectează ambele clădiri vecine.  
**Or, în această situație, la faza DTAC nu se va mai cere acordul vecinilor**, iar soluțiile tehnice pentru fundarea subsolului pot fi date conform normelor și verificate de verificatori atestați MLPAT.
- Atenționăm, din nou că înălțimea utilă de 2,75m la nivelul tavanului a spațiului comercial (spațiu public cu acces public) este insuficientă deoarece 80 cm din această înălțime trebuie alocată montării instalației de iluminat și instalației de ventilație – a se vedea manualul arhitectului, rămânând o înălțime utilă de 1,95 m.  
Propunem pentru noua clădire, ținând cont și de nivelul de înălțime al clădirilor din zonă (P+1E), un nivel de înălțime S+P+1E+Er, cu parter cu înălțimea la tavan corespunzătoare funcțiunii de spațiu public cu acces public.

Data:  
07.05.2019

Petenti  
Nedezki Mihai  
Nedezki Claudiu

## 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 d-lor. Crișan Stanca și Crișan Olimpia Otilia cu domiciliul în str. Ady Endre nr. 2, cu nr. 132137/07.03.2019, proiectantul lucrării – arh. Cristian Rus, precizează următoarele :

Conform anexei nr. 1 la prezentul răspuns – **Plan de situație cu ilustrarea vecinătăților**, se poate observa că proprietatea petentelor situată la adresa str. Ady Endre nr. 2, aflată la nord de terenul inițiatorului prezentului PUD se compune din teren, casă și garaj. Cele două construcții sunt amplasate pe terenul petentelor la o distanță de cel puțin 29.60m față de limita de proprietate sudică, vecină cu proprietatea S.C. Italia Tiles S.R.L. **Prin urmare reclamațiile referitoare la afectarea fundațiilor caselor vecine de către noua construcție, respectiv necesitatea efectuării unui studiu de însorire sunt nereale.** Noua construcție va fi amplasată la o distanță de circa 34.00m față de clădirile existente aflate în proprietatea petentelor, având un regim de înălțime S+P+2E+Er, ajungând la o înălțime de 8.95m la nivelul etajului al doilea, respectiv 11.85m la aticul etajului retras. De asemenea fotografia din anexa ½ la reclamația doamnelor **nu se află pe proprietatea petentelor**, iar profilul transversal prezentat pe aceeași anexă (în care sunt manipulate proporțiile, scara pe direcție orizontală fiind 1:500, iar pe verticală 1:200) este nereal, având în vedere că distanța dintre construcția nou propusă și casa petentelor este de cca. 34.00m, iar înălțimea clădirii celei mai înalte este de 11.85m la cota etajului retras (raportul înălțime-distanță între clădiri fiind în realitate de cca. 1:3).

Cu privire la obligativitatea obținerii avizului PSI, acesta este necesar la faza DTAC, nu la faza PUD.

Privind remarca referitoare la înălțimea liberă a spațiului comercial de la parterul clădirii nou propuse, despre care se spune că în realitate va fi de 4.00 în loc de 2.75, așa cum e propus prin proiect, nu pot decât să spun că este cel puțin tendențioasă. Funcțiunea spațiului propus la parterul clădirii nou propuse este în sfera utilizărilor admise prin RLU PUG Cluj-Napoca pentru UTR ZCP-M3, iar normele în vigoare nu impun o înălțime utilă minimă pentru acestea. Remarca privind proporțiile spațiului comercial sunt pur subiective, fără nici un temei legal și nu sunt de natură să afecteze vecinătățile.

Bilanțul teritorial corectat este prezentat pe planșa reglementări.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Nedezki Claudiu Mihai și Nedezki Mihai cu domiciliul în Calea Turzii nr. 67, ap. 1 și 2, cu nr. 132147/07.03.2019 și nr. 132151/07.03.2019, proiectantul lucrării – arh. Cristian Rus, precizează următoarele :

1. Cu privire la necesitatea obținerii acordului vecinilor în cazul construcțiilor noi care sunt amplasate adiacent sau în vecinătatea construcțiilor existente și care pot afecta structura de rezistență a acestora, așa cum ați menționat și dvs., acesta este necesar conf art. 27 din Normele metodologice de aplicare aleghii 50/1991 republicată la faza DTAC și PT. În cazul de față ne aflăm la faza PUD, elaborat conform legii 350/2001, iar scopul acestei etape este de reglementare urbanistică și nu de



materializare în teren a propunerilor făcute prin documentația PUD. La fazele următoare - DTAC și PT - se vor elabora documentații tehnice elaborate și verificate de către specialiști atestați, prin care se vor prevedea toate măsurile pentru evitarea afectării negative a structurii de rezistență a construcțiilor învecinate, iar aceste măsuri se vor aplica doar după ce vor primi avizul ISC.

2. Cu privire la distanța dintre clădiri și umbrire:

Clădirea nou propusă respectă prevederile RLU cu privire la dispunerea față de limitele laterale de proprietate, care în cazul UTR ZCP M3 este de 4.50 dar nu mai puțin de H/2 la cornișă măsurată în punctul cel mai jos față de CTA. Distanțele față de limita de proprietate laterală dinspre Nord sunt cuprinse între 4.50 și 4.54m, iar înălțimea la nivelul cornișei etajului 2 este de 8.95m, respectiv 11.85m în cazul etajului retras, aferent unei distanțe totale de 6.00m. În plus, clădirea proprietate a petenților se află la o distanță cuprinsă între 10.24 și 14.52m față de construcția propusă. Existând temeri din partea petenților că datorită diferenței de nivel dintre cele două proprietăți, clădirea nou propusă ar umbri geamurile camerelor de locuit, s-a întocmit studiu de însorire din care rezultă că sunt respectate prevederile Ordinului M.S. invocate. Se atașază în acest sens studiul de însorire, acesta fiind parte integrantă din răspuns.

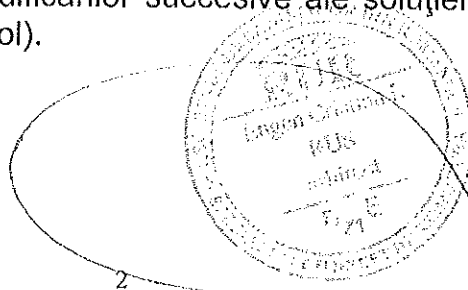
3. Privind necesitatea obținerii avizului PSI – acesta este necesar la faza DTAC.

4. Înălțimea liberă a parterului. Vezi răspunsul la sesizarea anterioară

5. Bilanț teritorial – pe planșa reglementări urbanistice și în memoriul justificativ se prezintă bilanțul teritorial corectat. (erorile sesizate de Dvs. au survenit în urma modificărilor succesive ale soluției cu privire la calea de acces auto și la subsol).

Cluj-Napoca

05.04.2019



Arh. Cristian Rus

Ca răspuns la sesizările vecinilor Nedezki Claudiu și Nedezki Mihai cu domiciliul în Calea Turzii nr. 67, ap. 1 și 2, cu nr. 240477/07.05.2019, proiectantul lucrării – arh. Cristian Rus, precizează următoarele :

Necesitatea obținerii acordului vecinilor în cazul construcțiilor noi care sunt amplasate adiacent sau în vecinătatea construcțiilor existente, **în cazul în care pot afecta structura de rezistență a acestora**, așa cum am precizat în răspunsul anterior, este necesar conf art. 27 din Normele metodologice de aplicare ale legii 50/1991 republicată la faza DTAC și PT. În cazul de față **ne aflăm la faza PUD**, elaborat conform legii 350/2001, iar scopul acestei etape este de reglementare urbanistică și nu de materializare în teren a propunerilor făcute prin documentația PUD.

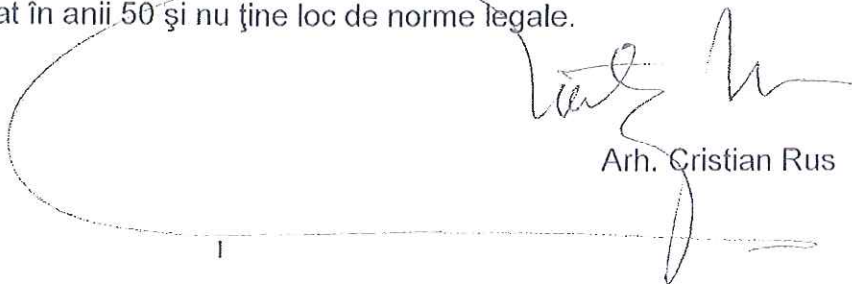
Repet ce am spus anterior și anume: la fazele următoare - DTAC și PT - se vor elabora documentații tehnice **elaborate și verificate de către specialiști atestați**, prin care se vor prevedea toate măsurile pentru evitarea afectării negative a structurii de rezistență a construcțiilor învecinate, iar aceste măsuri se vor aplica doar după ce va primi avizul ISC. Faptul că prin certificatul de urbanism nu s-a solicitat expertiză tehnică, nu înseamnă că proiectul elaborat la **faza DTAC, respectiv PT** (deci nu la faza PUD) nu va îndeplini toate condițiile necesare pentru a nu afecta negativ structura clădirilor învecinate.

Pe de altă parte, conform principiului echitabilității, așa cum reclamanții și-au amplasat garajul pe limita de proprietate, "cu acte" după cum au afirmat domniile lor, fără a avea acordul notarial al vecinilor, și aceștia la rândul lor au dreptul să își realizeze investiția cu condiția să ia toate măsurile pentru a nu afecta structura de rezistență a imobilelor acestora.

Cu privire la înălțimea utilă a spațiului comercial de la parterul clădirii menționez că acesta nu face obiectul fazei PUD ci a fazelor DTAC, PT, DE. Nu există o normă care să impună un anumit gabarit acestui spațiu, având în vedere că imobilul va avea caracterul preponderent de locuire colectivă, spațiul comercial ocupând doar parterul clădirii. Remarcile făcute de apelanți sunt absolut deplasate și tendențioase (nu au calificarea necesară să susțină cele afirmate). Menționez că deși subsemnatul nu tratez decât faza PUD, spațiul respectiv va fi proiectat de un arhitect cu drept de semnătură, iar soluția privind iluminatul, eventual ventilația mecanică (dacă se va adopta o asemenea soluție) vor fi adaptate în așa fel încât să nu diminueze înălțimea utilă a spațiilor. Manualul arhitectului, e un ghid pentru arhitecți editat în anii 50 și nu ține loc de norme legale.

Cluj-Napoca

28.05.2019



Arh. Cristian Rus

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 145843/433/14.03.2019 și 253454/433/14.05.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 192138/05.04.2019 și 279063/28.05.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 196211/433/08.04.2019, 196220/433/08.04.2019, 196227/433/08.04.2019, 285268/433/30.05.2019 și 285275/433/30.05.2019.

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