

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 4-6

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 4-6 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 527022/1/26.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 527360/433/26.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 4-6, beneficiară: S.C. Imowork Invest S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 196 din 15.07.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, (1-2)S+P+5E+R, str. București nr. 4-6; beneficiară: S.C. Imowork Invest S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 338097.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă*: construcție dispusă în aliniere cu imobilul existent P+4E de la nr. 4-7, amplasată pe limitele laterale de proprietate pe o adâncime de 12,3 m și în retragere de minim 3,15 m față de limita posterioară;
- *circulațiile și accesele*: din str. București;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locurile de parcare auto dispuse la sol și subsol și locurile de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

Pe suprafața de teren adiacentă strazii București se vor planta patru arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Punctul de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din gang, va avea o suprafață minimă de 4,5 m x 1,3 m și va fi prevăzut cu rigolă de scurgere.

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,
Ee. **Dan Ștefan Tarcea**
Contrasemnează
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

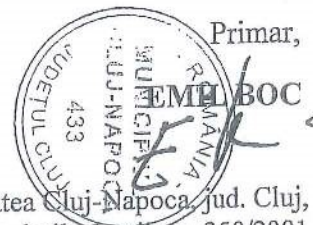
ARHITECT-ȘEF

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



Primar,

Ca urmare a cererii adresate de SC Imowork Invest SRL cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Bună Ziua nr. 25B, înregistrată cu nr. 218576/433/2020 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. 196... din 15.07.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt (1-2)S+P+5E+R,
str. București nr. 4-6

generat de imobilul cu nr. cad. 338097

Inițiator: SC Imowork Invest SRL

Proiectant: SC Arhimar Serv SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 647 mp este situată pe frontul sudic al str. București fiind delimitată la est, vest și sud de parcele cu fond construit.

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

- UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism;

-regim de construire: organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis 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 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

-indici urbanistici: 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): P.O.T. maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% 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: P.O.T. maxim = 80% 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): C.U.T. maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 4,0

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

-retragere min. față de limitele laterale: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

-retragere min. față de limitele posterioare: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *amplasarea construcției pe parcelă:* construcție dispusă în aliniere cu imobilul existent P+4E de la nr. 4-7, amplasată pe limitele laterale de proprietate pe o adâncime de 12,3m și în retragere de minim 3,15 m față de limita posterioară;
- *circulații și accese:* din str. București;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto dispuse la sol și subsol; locurile de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.06.2020 și a verificării în comisia operativă, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu *cu condiția plantării de arbori cu circumferința de minim 30 cm măsurată la 1 m de la colet, dispuși în aliniament la str. București.*

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. 951 din 5.03.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEE
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan,

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4716937 din 05.08.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.08.20

ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SI COMERT), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI str. Bucuresti, nr. 4-6 Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: S.C. IMOWORK INVEST S.R.L.

C.F. nr. 338097,

S teren= 647 mp

U.T.R.=RrM1-Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii-Zona mixta cu regim de construire inchis

POT max. conform PUG RrM1=50%

CUT max. conform PUG RrM1=2.6

S TEREN RrM1 = 647 mp

EXISTENT

S CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA = 0.00 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA = 0.00 mp

P.O.T.-EXISTENT = 0.00 %

C.U.T.-EXISTENT = 0.00 ADC/ mp.teren

PROBUS

UTR = RrM1

S CONSTRUITA PROPUSA = 290 mp

*s-a luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare (etajul 1)

S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL= 1682 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA= 2500 mp

P.O.T.-PROBUS RrM1 = 45 %

C.U.T.-PROBUS RrM1 = 2.6 ADC/ mp.teren

Regim de inaltime_{PROBUS}=2S+P+5E+ER

LOCUIRE - Nr. de apartamente propuse= 17

BIROURI - S-utilita - cca 240 mp utili

COMERT/SERVICII - S-utilita vanzare- cca 70 mp utili

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE = 22

Nr. locuri auto NECESARE: LOCUIRE=17

(1 loc/ap cu S_u<100 mp)

Nr. locuri auto NECESARE: BIROURI=3

(1 loc/80 mp S_u, pt. functiuni fara acces public)

Nr. locuri auto NECESARE: COMERT=2

(1 loc/35 mp S_u, vanzare)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto PROPUSE = 22

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete NECESARE = 20

Birouri = 1 loc/80 mp S_u

Locuire= 1 loc/ap cu S_u<100 mp

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete PROPUSE = 20

S. spatii verzi PROBUS RrM1 = 129.81 mp

(min. 20 % din S.teren in RrM1)

LEGENDA

..... limita proprietate parcela studziata

— limita UTR

■ imobil propus 2S+P+5E+ER

■ fond construit existent

■ circulatii auto

■ circulatii pietonale

■ spatii verzi

▲ acces pietonal

▲ acces auto

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN INITIAL din care:	647.00	100.00	647.00	100.00
S. CONSTRUCTII	0.00	0.00	*200.00	30.91
S. CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	178.54	27.60
S. CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	136.65	21.43
S. SPATII VERZI	0.00	0.00	129.81	20.06
S. TEREN NEAMENAJAT	647.00	100.00	0.00	0.00

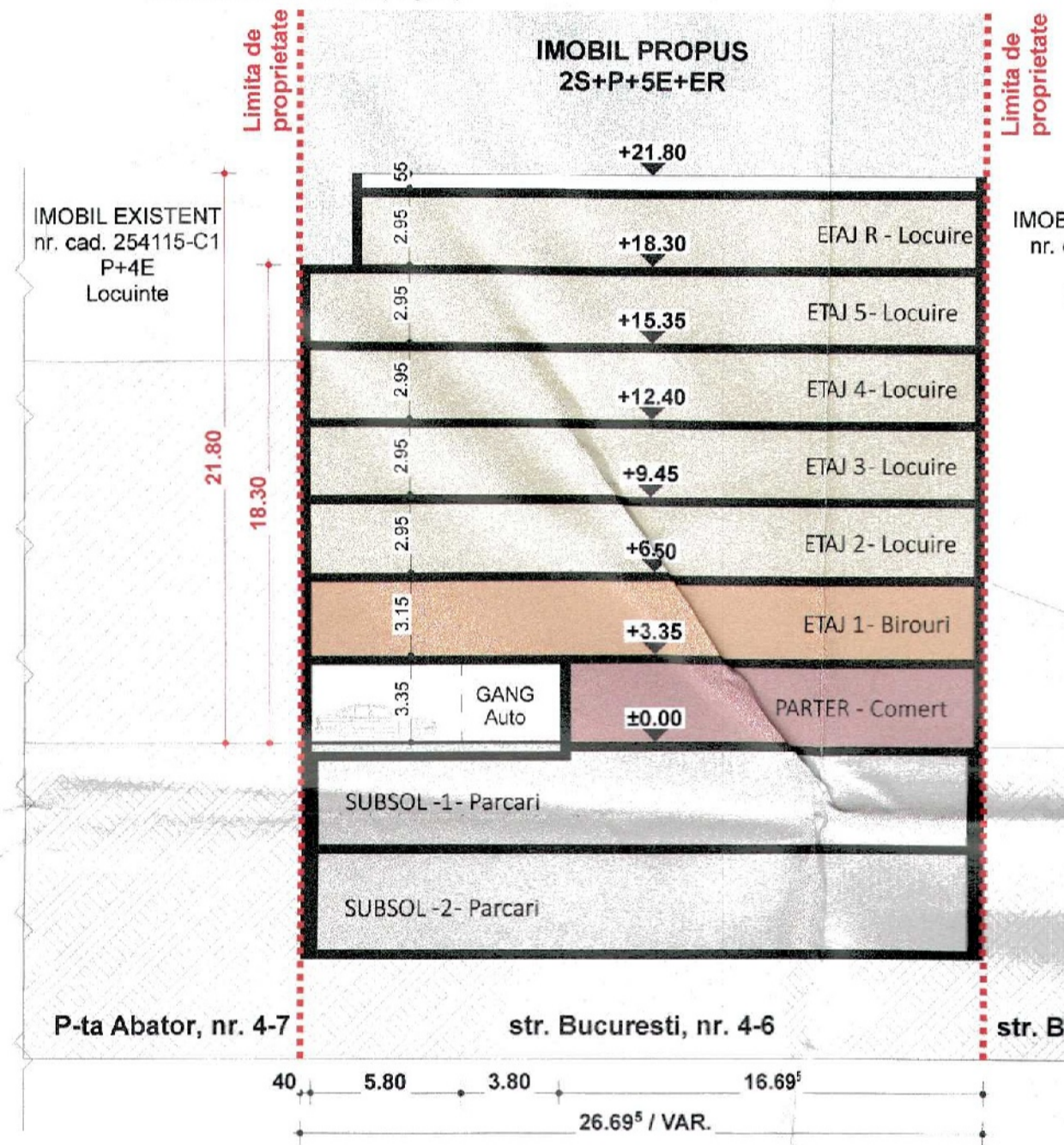
* Suprafata construita din bilantul teritorial nu corespunde cu suprafata construita POT deoarece in bilantul teritorial suprafata construita este considerata suprafata parterului, iar la calculul POT este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare (etajul 1)

Calculul suprafetei

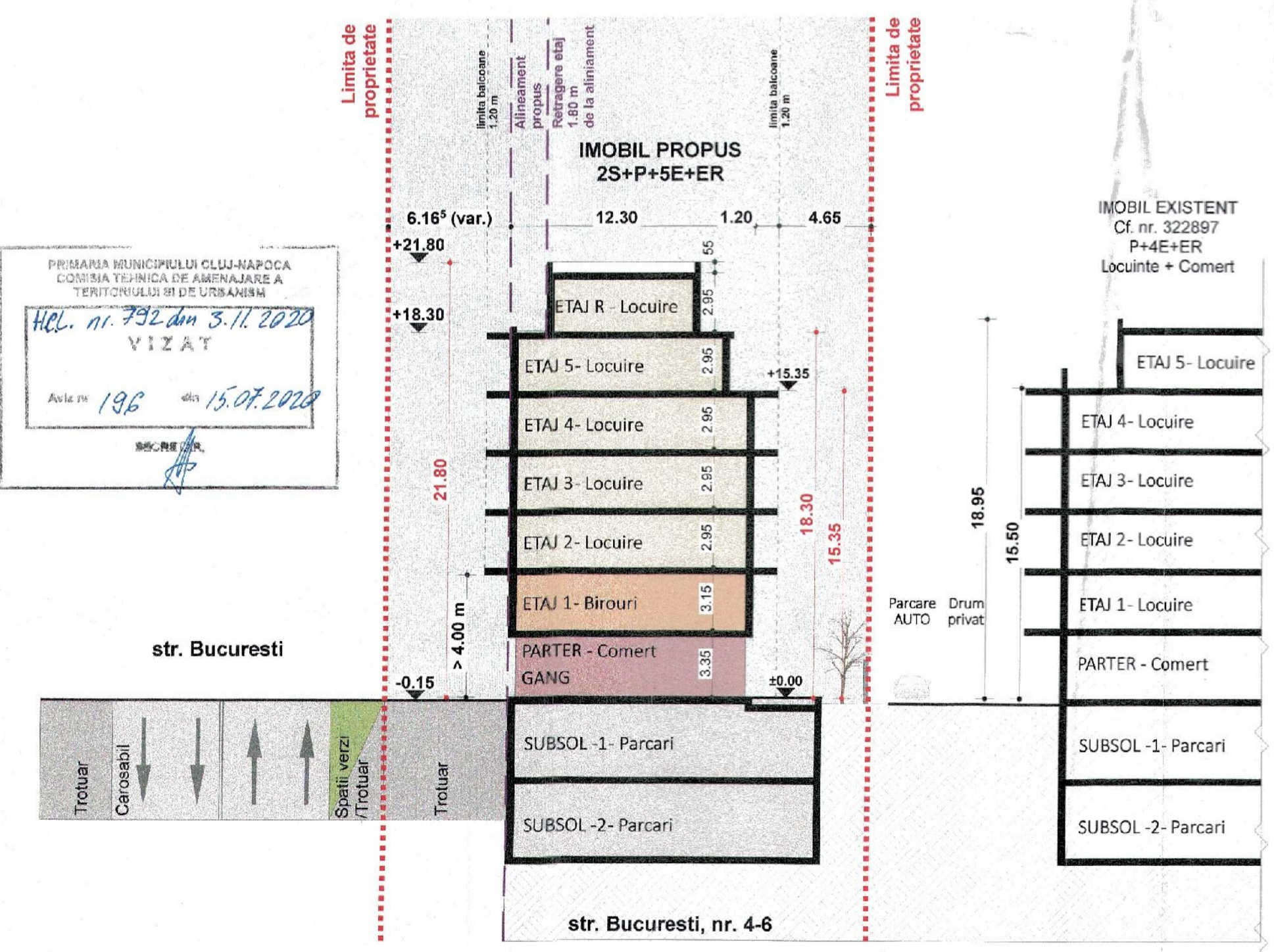
Str. Bucuresti, nr. 4-6, mun. Cluj-Napoca

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
201	587668.992	393004.578	7.26
202	587669.702	393011.807	0.26
203	587669.961	393011.784	6.80
204	587670.535	393018.560	7.89
213	587671.266	393026.419	0.31
214	587670.957	393026.447	5.30
215	587671.289	393031.741	25.86
216	587645.483	393033.473	12.28
206	587646.080	393021.211	4.23
207	587646.286	393016.982	10.65
208	587647.765	393006.434	2.21
233	587649.966	393006.289	0.95
209	587650.914	393006.227	0.24
210	587650.936	393006.466	12.29
211	587663.178	393005.384	0.23
212	587663.157	393005.153	5.86

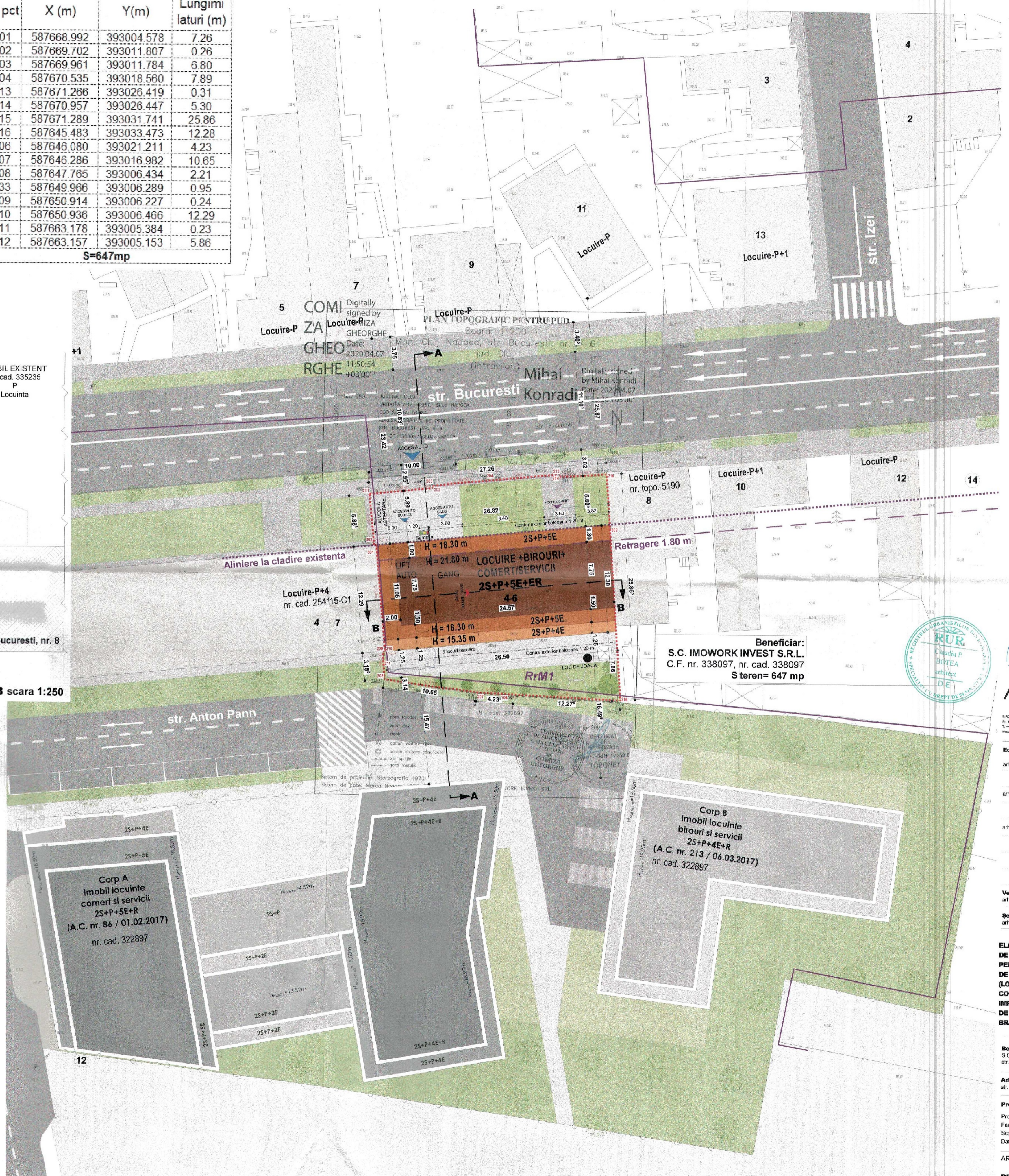
S=647mp



Sectione B-B scara 1:250



Sectione A-A scara 1:250



Beneficiar:
S.C. IMOWORK INVEST S.R.L.
C.F. nr. 338097, nr. cad. 338097
S teren= 647 mp



Echipa de proiectare
arh. Adrian Bodroaga
arh. Daniel Barna
arh. Adela I. Denisescu

Verificat
arh. Valentin Moldovan
Sef Proiect
arh. Claudiu Bota

ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SI COMERT), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Beneficiar
S.C. IMOWORK INVEST S.R.L.
str. Buna-Ziua, nr. 25-b, jud. Cluj

Adresa investitiei
str. Bucuresti, nr. 4-6 Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect nr. 1365/2019
Faza P.U.D.
Scara 1:250
Data August 2020
ARH-03

P.U.D. – Construire imobil mixt (1-2)S+P+5E+R
str. București nr. 4-6
Nr. 376606/06.08.2020
(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. IMOWORK INVEST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 218576/04.05.2020

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 (1-2)S+P+5E+R – str. București nr. 4-6**

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

- **Certificat de urbanism nr. 951/05.03.2020**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 196/15.07.2020**

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. 218576/04.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.05.2020

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 05.06.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 05.05.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.06.2020 - ora. 11:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.06.2020 - ora. 11:30.

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 fostificați :

- Asociația de Proprietari – Piața Abator nr. 4-7, bloc B
- Degan Ariton Marius Ioan –
- S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L. – str. Anton Pann nr. 12-16

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 05.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Valentin Moldovan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 241233/20.05.2020, dl. Degan Ariton Marius Ioan cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

1. La execuția lucrării să fie luate toate măsurile de siguranță ca să nu fie afectată clădirea mea.

2. Execuția izolației și a tenacielii petetelui meu.

3. Va propun și va rog să faceți un gard de cărămidă cu înălțimea celui de cărămidă de la capătul acestuia.

4. Respectarea declarației notariale atasată.

Cu mulțumiri,

Data: 20.05.2020

Semnătura:



Prin adresele cu nr. 272502/10.06.2020, 272605/10.06.2020 și 278747/12.06.2020, proprietarii imobilului situat în Piața Abator nr. 4-7, bloc B, sc. 1, comunică următoarele obiecțiuni :

SESIZARE: Conform cu regulamentul local de urbansim, noul imobil se va alipi de cel existent, mai exact de Bloc B. Pe calcanul existent există goluri de băi, astfel că dorim o dimensionare generoasă a curții de lumină de cel puțin 3.5m distanță față de ferestre, astfel încât iluminarea, respectiv ventilarea încăperilor să fie una optima, curtea de lumina avand deschidere libera de la sol pana sus la acoperis.

***CERERE: SE DORESTE ACCESS PUBLIC (DACA EXISTA) PRIN CARE SE POATE TRAVERSA DE PE PARTEA STRAZII BUCURESTI SPRE SPATELE BLOCULUI, STRADA ANTON PANN.**

Imobilul situat in Piata Abator, nr.4-7, bloc B a fost dat in folosinta in anul 1962. Datorita faptului ca zona in care a fost construit imobilul mentionat a fost mlastinoasa, anterior demararii constructiei s-a efectuat o umplere a terenului cu pietris si alt material asemanator, care sa permita ridicarea unui imobil cu 4 etaje. Avand in vedere cele precizate, imobilul s-a construit pe o fundatie minima, cu adancime maxima 3 metri.

In anul 1963, la un an de la darea in folosinta, pe zona lateral a blocului, aferenta scarii I, s-a produs o fractura pe toata inaltimea blocului, de la parter pana la etajul 4, care a declansat si o prabusire de 20 cm a sapei de la nivelul parterului. Deficienta a fost remediata prin forte proprii, respectiv locatariicare au fost direct afectati, respectiv fam.Ruen, angajand persoane specializate in astfel de lucrari. Avand in vedere anul in care

a fost dat in folosinta, si anul producerii defectiunii, nu era admisa inregistrarea unei astfel de defectiuni la organele

La aceeasi scara, de-a lungul anilor, au mai avut loc prabusiri de sapa la apartamentele aflate la parter (fam.Ruen, fam.Tucudean) care au fost remediate, la fel, prin forte proprii. Ultimul incident similar s-a produs pe parcursul lucrarilor de constructii a imobilelor situate pe str. Anton Pann, la fam.Tucudean, din cauza trepidatiilor cauzate de sapaturi.

Asupra acestor incidente. defectiuni pot da detalii fam.Tucudean, fam. Ruen, fam.Maxin, Pop Luminita.

Dorim sa primim informatii in privinta studiului de fezabilitate si un rezumat a inspectiei de catre un corp competent pentru a ne asigura ca se vor lua toate masurile de siguranta necesara pentru a nu dauna si mai grav structura blocului vechi, Bloc B, Piata Abator.

Avand in vedere cele sesizate, in conformitate cu prevederile Legii 544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public, va rugam sa ne puneti la dispozitie studiul de fezabilitate a constructiei ce urmeaza sa fie amplasata langa imobilul mentionat, precum si raportul Inspectiei de Stat in Constructii, pentru a ne asigura de buna credinta a constructorului in ceea ce priveste luarea tuturor masurilor de siguranta necesare si obligatorii pentru a nu periclita atat fundatia cat si intreaga siguranta a structurii blocului B din Piata Abator.

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 sesizarea d-lui. Degan Arton Marius Ioan cu domiciliul în cu nr. 241233/20.05.2020, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

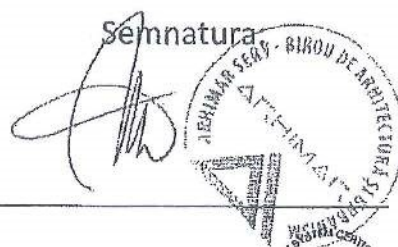
1. La executia lucrarilor se vor lua toate masurile de siguranta necesare pentru a nu fi afectat imobilul de pe str. Bucuresti nr. 8. In eventualitatea in care se vor produce prejudicii cladirii, in baza raspunderii civile delictuale acestea vor fi remediate prin grija beneficiarului imobilului S.C. IMOWORK INVEST S.R.L., reprezentat prin Oprita Cosmin-Mircea.

2. In baza declaratiei cu numarul 871/23.05.2020, imediat dupa desfiintarea peretelui comun s-au efectuat lucrari de reparatie (armarea acestui perete cu plasa sudata si torcretata cu beton) urmand ca executarea termosistemului si a tencuielilor sa se realizeze in timpul executiei imobilul propus.
3. In baza declaratiei cu numarul 871/23.05.2020 beneficiarul imobilului S.C. IMOWORK INVEST S.R.L., reprezentat prin Oprita Cosmin-Mircea se va preocupa de autorizarea si executarea gardului comun dintre imobilele situate pe str. Bucuresti nr. 6 si nr. 8.
4. Cunoscand prevederile art. 326 din Codul Penal, cu privire la falsul in declaratii, beneficiarul imobilului S.C. IMOWORK INVEST S.R.L., reprezentat prin Oprita Cosmin-Mircea se obliga la respectarea lucrarilor mentionate in declaratia notariala cu numarul 871/23.05.2020.

Cluj- Napoca

21.09.2020

Semnatura



Ca raspuns la sesizarile proprietarilor imobilului situat in Piața Abator nr. 4-7, bloc B, sc. 1, cu nr. 272502/10.06.2020, 272605/10.06.2020 și 278747/12.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1. Imobilul propus se alipeste la calcanul cladirii invecinate, blocul B, respectand in totalitate prevederile RLU in vigoare pentru zona respectiva.

Ferestrele la care face referire petitionarul nu respecta prevederile Codului Civil referitoare la vizibilitate directa, fiind amplasate in peretele de pe limita de proprietate, precum si normele PSI referitoare la goluri in pereti de tip calcan. Pentru rezolvarea situatiei, beneficiarul propune realizarea unei curti de lumina / ventilare cu latime de 1 m si lungime de 3,50 m care sa deserveasca ferestrele in discutie. Conformatia parcelei nu permite realizarea unei curti de lumina cu latime mai mare.

2. Crearea unei legaturi intre str. Bucuresti, respectiv str. Anton Pann, nu este oportuna din punctul de vedere al beneficiarului deoarece va afecta intimitatea si securitatea rezidentilor din imobilul propus.

Din punct de vedere juridic, accesul pietonal dorit de petitionari ne se poate realiza fara acordul proprietarilor imobilului de pe str. Anton Pann nr.12-16, drumul fiind proprietate privata. Aceasta este o complicatie in traseul obtinerii autorizatiei, nejustificata din punct de vedere al beneficiarului.

3. Conform legii, studiul de fezabilitate nu se realizeaza la faza Planului Urbanistic de Detaliu (PUD).

Sesizarea referitoare la măsurile de protecție necesare pentru blocul B se referă la o etapă de autorizare ulterioară, faza DTAC și nu are implicații în cadrul fazei PUD de avizare a proiectului. Raportul Inspectiei de Stat în Construcții (ISC) se realizează pentru modificări a unor clădiri existente, nu este cazul.

La faza DTAC se vor respecta toate etapele de autorizare (obținere avize, acorduri), de asemenea se vor respecta toate legile și normativele în vigoare.

Se vor efectua studii geotehnice care împreună vor sta la baza proiectării imobilului propus. Expertiza Tehnică va ține cont, pe lângă starea actuală a blocului B și de istoricul acestuia. Măsurile de protecție a blocului B vor fi incluse în proiectul pentru autorizare și vor fi autorizate de entitățile statului.

Respectarea acestor măsuri cade în sarcina beneficiarului și a constructorului și urmărirea respectării acestor măsuri se va face de către Inspectia de Stat în Construcții (ISC).

Autorizarea și executia imobilului propus nu se vor putea realiza fără respectarea normelor de protecție a siturilor și imobilelor învecinate.

Informațiile de interes public referitoare la această speță vor putea fi accesate în etapa DTAC, de autorizare a imobilului propus.

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. 255044/433/28.05.2020 și 294028/433/22.06.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 326023/09.07.2020 și 455535/21.09.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 344083/433/20.07.2020 și 459547/433/23.09.2020

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

