

8/30.12.2020

1-18 pag.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire  
imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 630149/1/23.12.2020, al primarului municipiului Cluj-  
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 630231/433/23.12.2020. al Direcției Generale de  
Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –  
Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 258 din 3.09.2020, precum 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, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 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 cu funcțiuni terțiare  
3S+P+5E, str. Decebal nr. 7, beneficiara: S.C. TRANSINVEST S.R.L, pe o parcelă proprietate  
privată.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 335741, în suprafață de 967  
mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni  
terțiare cu regim de înălțime 3S+P+5E precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații  
înalte, medii și joase), punct gospodăresc pe patru fracții pentru colectare selectivă a  
deșeurilor.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime  
de 40 m;

- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 6,80 m;

- *accesul auto și pietonal:* din str. Decebal;

- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în  
spații specializate dispuse la subsol, 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  
beneficiara acesteia.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

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

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE  
a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7

Prin cererea nr. 471233/433/2020, S.C. TRANSINVEST S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 967mp, este situată pe frontulul vestic al străzii Decebal, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și vestică.

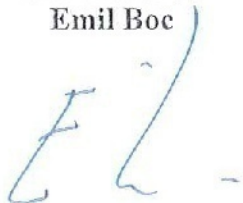
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. *RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.* În conformitate cu secțiunea Condiționări primare aferent U.T.R. RrM1, fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban, iar pentru studiul acesteia se va elabora un plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 335741, în suprafață de 967 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni terțiare cu regim de înălțime 3S+P+5E precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), punct gospodăresc pe patru fracții pentru colectare selectivă a deșeurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7.

PRIMAR  
Emil Boc



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 630149/1/23.12.2020. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 471233/433/2020, S.C. TRANSINVEST S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7.

Documentația a fost întocmită de: S.C. TRF CONSULT S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. TRANSINVEST S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 335741.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 967mp, este situată pe frontulul vestic al străzii Decebal, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și vestică. Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. *RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.* În conformitate cu secțiunea Condiționări primare aferent U.T.R. RrM1, fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban, iar pentru studiul acesteia se va elabora un plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 335741, în suprafață de 967 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni terțiare cu regim de înălțime 3S+P+5E precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), punct gospodăresc pe patru fracții pentru colectare selectivă a deșeurilor.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism aferent U.T.R. RrM1, respectiv:

- *amplasarea construcției față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 40 m;
- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 6,80 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Decebal;

- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Prin proiect se propune realizarea a 72 de locuri de parcare/garare auto, din care 29 locuri necesare pentru funcțiunile propuse, respectiv 43 locuri de parcare suplimentare care vor fi date spre folosință publică, fapt care va ajuta la fluidizarea traficului de pe strada Decebal. Accesul în parcajul subteran se va realiza cu ajutorul unui accesoriu auto, nefiind necesar accesul persoanelor în spații subterane.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 7.07.2020, a emis avizul nr. 258 din 3.09.2020.

Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate ( în baza datelor furnizate de inițiatorul PUD), răspunzându-se observațiilor acestora, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2513 din 23.08.2018, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte ( birouri și spații comerciale) - 2S+P+4E+R, str. Decebal nr. 57, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

23.12.2020



Ca urmare a cererii adresate de S.C. TRANSINVEST S.R.L. prin Tighinean Anatolie cu domiciliul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca înregistrată sub nr. 216354/433/2020, cu completările ulterioare depuse sub nr. 400753/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. ~~268~~ ... din 3.09.2020

pentru P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E, str. Decebal nr. 7 generat de imobilele cu nr. cad. 335741

Inițiator: S.C. TRANSINVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. TRF CONSULT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață totală de 967mp, situată pe frontulul vestic al străzii Decebal, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și vestică.

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

***U.T.R. RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis***

***-funcțiune predominantă/ regim de construire :*** caracterul propus - Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

***-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 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 (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

***-indici urbanistici:*** Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taverscă cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC 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: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. Pentru



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

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

parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

*-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, conform PUZ.

*-retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare:* 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. 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.

## II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 335741, în suprafață de 967 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni terțiare cu regim de înălțime 3S+P+5E precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), punct gospodăresc pe patru fracții pentru colectare selectivă a deșeurilor;

- *amplasarea construcției față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 40 m;
- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 6,80 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Decbal;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.07.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE  
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Conform avizului Siguranța circulației nr. 213151/446 din 10.07.2020 „se asigură 72 locuri de garare/parcare auto din care 28 locuri pentru funcțiunile propuse și respectiv 43 locuri suplimentare de parcare cu acces public”. 29

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5345 din 23.12.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEF.  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. arh. Anamaria Popa

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

7





P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E  
str. Decebal nr. 7  
Nr. 471233/29.09.2020  
(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 Cipeigan)
- **Inițiator** : S.C. TRANSINVEST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRF CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 216354/30.04.2020

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 cu funcțiuni terțiare 3S+P+5E – str. Decebal nr. 7

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

- **Certificat de urbanism nr. 5345/23.12.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 258/03.09.2020**

**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. 216354/30.04.2020

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 dezbaterca lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 07.07.2020

Anunțul cu privire la dezbaterca 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 28.04.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.07.2020 - ora 14.

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 dezbaterca care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.07.2020 - ora 14.

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 :

- Vălcanu Bogdan –
- Vălcanu Daniel – ;
- Bagita Alexandru -
- Kurucz Attila – s
- Regeni Eva – str
- Dozsa Eniko – st
- Lengyel Kinga –
- Kolozsi Nagy Maria -
- Curuț Cornel Horațiu –
- Curuț Doina Călina -
- Popovici Victor – str
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 07.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Negru.

Din partea publicului s-au prezentat :

- d-na. Bagita Andreea :
  - are rezerve față de studiul de însorire
  - dorește să se respecte distanța de 60cm între ziduri
  - consideră că nu va avea lumină odată cu construirea imobilului mixt
- dl. Kolozsi Nagy Petru :
  - dorește să primească o copie după avizul DSP
  - solicită lămuriri privind calculul indicilor urbanistici
  - întreabă de ce nu s-a retras clădirea cu 60cm

Prin adresa cu nr. 277845/12.06.2020, dl. Kurucz Attila cu domiciliul în \_\_\_\_\_, comunică următoarele obiecțiuni :

Numele meu este Kurucz Attila si sunt proprietarul imobilului situat pe Str. Decebal nr. 9 ap. 4. Recent am primit planul cu situatia propusa pe str. Decebal nr. 7; cu Nr. 248938 din 25.05.2020. Dupa studierea planului sunt ingrijorat de inaltimea acestuia in special ca imobilul este construit chiar la limita de proprietate si de umbrirea puternica suferita de imobilul nostru ca si urmare a constructiei. Observatiile mele ar fi daca in cazul acesta imobilul respecta studiul de insorire cerut in astfel de situatii, care prevede ca fiecare incapere dintr-un imobil sa beneficieze de cel putn 1.5 ore de soare. Daca este posibil v-as ruga sa-mi trimiteti acest studiu.

10

Prin adresa cu nr. 278648/12.06.2020, d-na. Lengyel Kinga cu domiciliul în s  
comunică următoarele obiecțiuni :

Subsemnata Lengyel Kinga, coproprietar al imobilului situat pe str. Decebal Nr. 9, Cluj-Napoca, prin prezenta doresc sa transmit o obiecțiune fata de planul de construire al unei cladiri la adresa str. Decebal Nr. 7 intrucat numarul de etaje planificat si inaltimea cladirii va obstructiona complet lumina naturala in curtea imobilului nr 9.

Prin adresa cu nr. 278890/12.06.2020, d-na. Kolozsi-Nagy Maria cu domiciliul în str.  
comunică următoarele obiecțiuni :

- Sunt proprietară la ap.2 - str. Decebal nr. 9


- Prin eventuala constructie a imobilului de la str. Decebal nr. 7 (cu regim de înălțime de 3S+P+5E + grădina urbana),

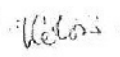
având înălțimea de peste 24 m, vom fi privati de lumina soarelui.

La ora actuală clădirea existentă este tot cu parter, la fel ca și apartamentul nostru, amplasat alipit de cel de la nr.7! In zona clădirilor nu sunt mai înalte

Cu mulțumiri, de P P+1 P+2. In nici un caz ca cel propus!  
Întrebare: ce se va face de structura zidului nostru de rezistență???

Data: 11.06.2020

Semnătura: 

- Cerem studiul de însorire care stă la baza construcției 


Prin adresa cu nr. 279151/12.06.2020, dl. Bagita Alexandru cu domiciliul în :  
comunică următoarele obiecțiuni :

Am primit planul cu situatia propusa pentru constructia de pe str. Decebal nr. 7. - Nr. 248938 din 25.05.2020. Noul imobil va fi construit chiar la limita de proprietate.

Suntem Ingrijorati pentru inaltimea acestuia.

1. Nu credem ca respecta studiul de insorire cerut in astfel de situatii.
2. Ne preocupă structura de rezistentă a zidului dinspre santier.

Vă rugăm sa trimiteti studiul pentru stabilitate si rezistentă care sta la baza constructiei planificate pentru Decebal 7 si cum afecteaza zidul comun al cladirii in care e aplatat apartamentul de pe Decebal 9.

sunt proprietară la ap. 2 - str. Decebal nr. 9  
prin constructia imobilului pe str. Decebal nr. 7 cu regim de înălțime 3S+P+5E  
de 24m vom fi privati de lumina soarelui. clădirea noastră e lipită de  
imobilul ce urmează să se construiască lângă ea și din cauza cu structura de rezistență  
a zidului? Ne puteți oferi răspuns @ de ce va apărea perete?  
cu mulțumiri  
Data: 11.06.2020  
Semnătura: 

Prin adresele cu nr. 279246/12.06.2020 și 279291/12.06.2020, dl. Curuț Horațiu, str. comunică următoarele obiecțiuni :

Având în vedere Notificarea dvs. cu nr. 248950/2020 cu privire la depunerea documentației de urbanism PUD -Construire Imobil, str. Decebal nr. 7, prin prezenta solicit ca documentatia prezentată să conțină si un studiu de însorire care să reliefeze respectarea prevederilor legale în acest sens, având în vedere nivelul de înălțime al clădirii propuse spre construire, astfel încât să nu afecteze ap. nr. 7, proprietate personală a subsemnatului.

Cu considerație,  
Cornel-Horațiu Curuț

Prin sesizarea transmisă online în data de 15.06.2020, Kolozsi-Nagy Petru și Maria, comunică următoarele obiecțiuni :

Am studiat cu atenție această documentatie, mai ales partea cu studiul de însorire. În această documentatie (plansa existentă este ac. cu planșa propusă?) este o neconcordanță, acolo se specifică de imobilul notat cu nr. 1 ca fiind Decebal nr. 7A, iar imobilul 2 ca fiind cel de la nr. 9. În realitate, Decebal nr. 7A va fi demolat iar în locul lui apare cea nouă construcție.

La adresa de pe str. Decebal nr. 9 sunt două două clădiri distincte:

- prima clădire (cea alipită de imobilele de pe str. Decebal nr. 7/7A sunt trei apartamente, toate având geamurile spre curte (deci spre nord), primind doar lumina reflectată de la corpul al doilea.
- a doua clădire (situată vis-s vis de prima clădire) sunt cinci apartamente, toate având geamurile orientate spre sud (deci spre noua construcție propusă), acestea fiind direct afectate de noua construcție, fiind umbrite aproape în totalitate (mai ales cele spre strada Decebal).

Studiul de însorire realizat cu programul SketchUp Pro, trimis prin bunăvoința D-voastră, arată clar cum cade umbra noii clădiri propuse peste clădirea cu geamurile spre sud (unde sunt cele 5 apartamente), iar la apartamentul nostru (cel cu nr. 2), care, după cum v-am scris, este beneficiara doar de lumina reflectată, va fi privată total de lumina soarelui la data cu solstițiului de iarnă ( nu numai).

Mentionăm ca la prima clădire cu cele trei apartamente avnd geamurile spre nord sunt totii proprietari, iar la a doua clădire din cele cinci apartamente, trei sunt proprietari, iar la două dintre ele Primăria Mun. Cluj-Napoca este proprietară.

Având în vedere cele mai sus menționate **vă sugerăm limitarea înălțimii noii clădiri la max. 2-3 nivele**, nu la 5 nivele și cu grădina urbană la ultimul nivel.

Totodată ne exprimăm temerea noastră privind modul de realizare a fundației noii clădiri, cu trei nivele de subsoluri cu destinație de parcare auto, clădirea nouă fiind alipită direct de construcția noastră (cea cu calcan), fără să fie afectată rezistența și stabilitatea clădirii cu cele trei apartamente. Aceste construcții au o vârstă de peste 100 de ani, orice zguduire a terenului provenit de la forajele și excavarile de teren din vecinătate provocând posibile daune.

Prin adresa cu nr. 311644/01.07.2020, dl. Popovici Victor Constantin cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

*Sunt proprietar al apartamentului nr. 1, din imobilul de pe str. Decebal, nr. 9, Cluj-Napoca.* 12

Imobilul în care locuiesc, va fi lipsit de imobilul care urmează să fie construit pe Str. Decebal, nr. 9, cu regim de înălțime 3S+P+9E. Din planșa A.03, rezulta că pentru construcția imobilului se va scava sub nivelul solului până la o adâncime de 9,10 m, adică cu 7,20 m sub nivelul imobilului în care locuiesc. <sup>Cu multumiri</sup> Vor fi luate pentru ca structura de rezistență a clădirii de pe

Data: 01.07.2020.

Semnătura: *Olioniu*

Str. Decebal, nr. 9, să nu fie afectată, ca peretii să nu se crape sau să se dărâme?  
Notă: Solicităm studiu însoțitor care să aibă la bază construcția.

## 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. Kurucz Attila cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 277845/12.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Conform Planului Urbanistic General, Imobilele de la nr. 7 și 9 se încadrează în UTR RrM1, "Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 3, Alin. 10 – "Înălțimea maximă admisă a clădirilor" din Regulamentul de Urbanism aferent UTR RrM1; "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 va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m", prin urmare alinierea la cornișa este obligatorie.

Conform Secțiunii 3, Alin. 5 – "Amplasarea clădirilor față de aliniament" din Regulamentul de Urbanism aferent UTR RrM1,

"Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).", prin urmare construirea din limită în limită de proprietate este obligatorie conform regulamentului.

Conform OMS nr. 119/2014, Art. 3,

"(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

S-a întocmit studiul de însorire conform prevederilor de mai sus, având la bază datele topografice relevate din teren și folosind o aplicație soft care permite utilizarea datelor geo-referențiate.

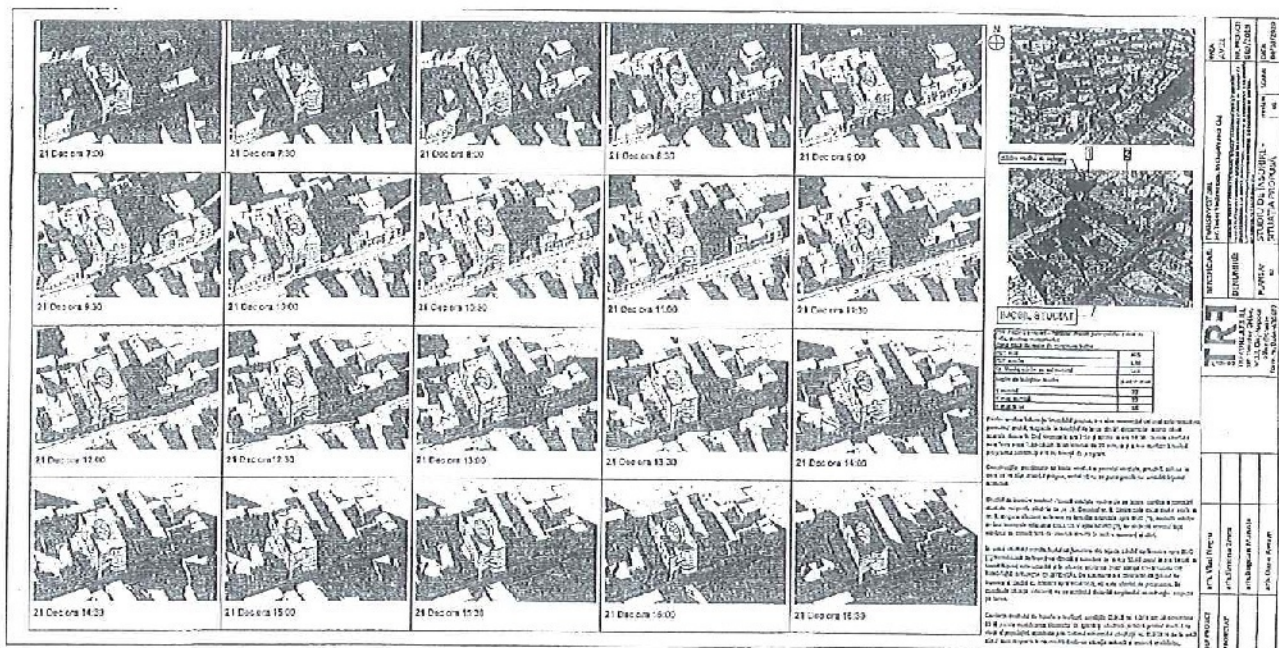
Studiul de însorire realizat vizează clădirile vecine de pe latura nordică a parcelei studiate respectiv clădirea de pe str. Decebal nr. 9. Dintre cele două clădiri aflate la nr. 9, singura afectată este cea cu ferestre orientate spre sud, cealaltă clădire având ferestrele orientate exclusiv spre nord, iar datorită acestui fapt clădirea nu beneficiază de iluminare directă în niciun moment al zilei.

Studiul s-a realizat atât pentru situația actuală cât și pentru situația propusă.

În urma studiului s-a constatat că imobilul de la nr.9, cu ferestre orientate sud, atât în situația actuală, cât și în situația propusă beneficiază pe o jumătate de față de iluminare directă de 1, ½ ore la solstițiul de iarnă, cealaltă jumătate fiind umbră de celălalt Imobil de la nr. 9.

Prin urmare prin implementarea soluției propuse situația însoririi imobilelor de nr. 9 nu se schimbă, fapt confirmat și prin Avizul Favorabil emis de către Direcția de Sănătate Publică cu nr. 1095/467/08.04.2020.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către domnul KURUCZ ATTILA.



Ca răspuns la sesizarea d-nei. Lengyel Kinga cu domiciliul în \_\_\_\_\_, cu nr. 278648/12.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Conform Planului Urbanistic General, Imobilele de la nr. 7 și 9 se încadrează în UTR RrM1, "Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 3, Alin. 10 – "Înălțimea maximă admisă a clădirilor" din Regulamentul de Urbanism aferent UTR RrM1; "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 va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m", prin urmare alinierea la cornișă este obligatorie. Zona este una de restructurare, prin alinierea la cornișă și regimul de înălțime se dorește crearea unor fronturi urbane coerente.

Conform OMS nr. 119/2014, Art. 3,

"(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1)."

S-a întocmit studiul de însorire conform prevederilor de mai sus, având la bază datele topografice relevate din teren și folosind o aplicație soft care permite utilizarea datelor geo-referențiate.

Studiul de însorire realizat vizează clădirile vecine de pe latura nordică a parcelei studiate respectiv clădirea de pe str. Decebal nr. 9. Dintre cele două clădiri aflate la nr. 9, singura afectată este cea cu ferestre orientate spre sud, cealaltă

14

clădire având ferestrele orientate exclusiv spre nord, iar datorită acestui fapt clădirea nu beneficiază de iluminare directă în niciun moment al zilei.

Studiul s-a realizat atât pentru situația actuală cât și pentru situația propusă.

În urma studiului s-a constatat că imobilul de la nr.9, cu ferestre orientate sud, atât în situația actuală, cât și în situația propusă beneficiază pe o jumătate de față de iluminare directă de 1, ½ ore la solstițiul de iarnă, cealaltă jumătate fiind umbră de celălalt imobil de la nr. 9.

Prin urmare prin implementarea soluției propuse situația înscrierii imobilelor de nr. 9 nu se schimbă, fapt confirmat și prin Avizul Favorabil emis de către Direcția de Sănătate Publică cu nr. 1095/467/08.04.2020.

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Kolozsi-Nagy Maria cu domiciliul în cu nr. 278890/12.06.2020 și a scsizării transmisă online în data de 15.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Într-adevăr, denumirea imobilului 7A vine dintr-o eroare de formulare – prin care se dorea evidențierea cu A și B a celor doua imobile de pe parcela de la nr. 9. Clădirea în discuție este clădirea de la nr. 9, alipită pe limita comună de proprietate și având ferestrele orientate spre nord.

Conform OMS nr. 119/2014, Art. 3,

*“(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

*(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).”*

S-a întocmit studiul de însorire conform prevederilor de mai sus, având la bază datele topografice relevate din teren și folosind o aplicație soft care permite utilizarea datelor geo-referențiate. Studiul de însorire realizează vizează clădirile vecine de pe latura nordică a parcelei studiate respectiv clădirea de pe str. Decebal nr. 9. Dintre cele două clădiri aflate la nr. 9, singura afectată este cea cu ferestre orientate spre sud, cealaltă clădire având ferestrele orientate exclusiv spre nord, iar datorită acestui fapt clădirea nu beneficiază de iluminare directă în niciun moment al zilei.

Studiul s-a realizat atât pentru situația actuală cât și pentru situația propusă.

În urma studiului s-a constatat că imobilul de la nr.9, cu ferestre orientate sud, atât în situația actuală, cât și în situația propusă beneficiază pe o jumătate de față de iluminare directă de 1, ½ ore la solstițiul de iarnă, cealaltă jumătate fiind umbră de celălalt imobil de la nr. 9.

Prin urmare prin implementarea soluției propuse situația înscrierii imobilelor de nr. 9 nu se schimbă, fapt confirmat și prin Avizul Favorabil emis de către Direcția de Sănătate Publică cu nr. 1095/467/08.04.2020.

Așa cum rezultă din OMS, lumina reflectată nu reprezintă iluminare directă și în situația de fapt, dat fiind că imobilul de vis a vis e parter și înveltoarea acestuia e astăzi din tablă (ruginită) nu are cum să contribuie semnificativ la iluminarea fațadei orientate nord.

**Referitor la susținerea: "Având în vedere cele mai sus menționate vă sugerăm limitarea înălțimii noii clădiri la max. 2-3 nivele, nu la 5 nivele și cu grădină urbană la ultimul nivel."**

Conform Planului Urbanistic General, imobilele de la nr. 7 și 9 se încadrează în UTR RrM1, "Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 3, Alin. 10 – "Înălțimea maximă admisă a clădirilor" din Regulamentul de Urbanism aferent UTR RrM1; " 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 va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m ", prin urmare alinierea la cornișă este obligatorie. Zona este una de restructurare, prin alinierea la cornișă și regimul de înălțime se dorește crearea unor fronturi urbane coerente.*

**Referitor la susținerea: "Totodată ne exprimăm temerea noastră privind modul de realizare a fundației noii clădiri, cu trei nivele de subsoluri cu destinație de parcare auto, clădirea nouă fiind alipită direct de construcția noastră (cea cu calcan), fără să fie afectată rezistența și stabilitatea clădirii cu cele trei apartamente. Aceste construcții au o vârstă de peste 100 de ani, orice zguduire a terenului provenit de la forajele și excavările de teren din vecinătate provocând posibile daune."**

La realizarea proiectului tehnic se va ține seama de situația tehnică a construcției de pe str. Decebal nr. 9 și se va adopta o soluție de ecran de piloți foraj pentru a nu afecta construcția existentă în niciun fel.

Toate lucrările se vor face în baza unui proiect tehnic întocmit și verificat de un verificator atestat MPLAT, conform prevederilor legale în vigoare.

În plus, toate entitățile implicate în proiectarea, verificarea proiectului și execuția lucrărilor vor avea polițe de asigurare de răspundere civilă în conformitate cu prevederile Legii 10/1995.

15

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna KOLOZSI – NAGY MARIA.

Cu stimă,  
TRF CONSULT S.R.L  
adm. Vlad Negru



Vlad-Andrei  
Negru  
2020.06.23  
16:03:13  
+03'00'

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Bagita Alexandru cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 279151/12.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Conform Planului Urbanistic General, imobilele de la nr. 7 și 9 se încadrează în UTR RrM1, "Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 3, Alin. 10 – "Înălțimea maximă admisă a clădirilor" din Regulamentul de Urbanism aferent UTR RrM1; " 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+S+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m ", prin urmare alinierea la cornișă este obligatorie.

Referitor la susținerea: "Nu credem că respect studiul de însorire cerut în astfel de situații."

Conform OMS nr. 119/2014, Art. 3,

"(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

S-a întocmit studiul de însorire conform prevederilor de mai sus, având la bază datele topografice relevate din teren și folosind o aplicație soft care permite utilizarea datelor geo-referențiate.

Studiul de însorire realizat vizează clădirile vecine de pe latura nordică a parcelei studiate respectiv clădirea de pe str. Decebal nr. 9. Dintre cele două clădiri aflate la nr. 9, singura afectată este cea cu ferestre orientate spre sud, cealaltă clădire având ferestrele orientate exclusiv spre nord, iar datorită acestui fapt clădirea nu beneficiază de iluminare directă în niciun moment al zilei.

Studiul s-a realizat atât pentru situația actuală cât și pentru situația propusă.

În urma studiului s-a constatat că imobilul de la nr.9, cu ferestre orientate sud, atât în situația actuală, cât și în situația propusă beneficiază pe o jumătate de fațadă de iluminare directă de 1, 1/2 ore la solstițiul de iarnă, cealaltă jumătate fiind umbră de celălalt imobil de la nr. 9.

Prin urmare prin implementarea soluției propuse situația însoririi imobilelor de nr. 9 nu se schimbă, fapt confirmat și prin Avizul Favorabil emis de către Direcția de Sănătate Publică cu nr. 1095/467/08.04.2020.

Referitor la susținerea: "Ne preocupăm structura de rezistență a zidului dinspre șantier."

La realizarea proiectului tehnic se va ține seama de situația tehnică a construcției de pe str. Decebal nr. 9 și se va adopta o soluție de ecran de piloți forajați pentru a nu afecta construcția existentă în niciun fel.

Toate lucrările se vor face în baza unui proiect tehnic întocmit și verificat de un verificator atestat MPLAT, conform prevederilor legale în vigoare.

În plus, toate entitățile implicate în proiectarea, verificarea proiectului și execuția lucrărilor vor avea polite de asigurare de răspundere civilă în conformitate cu prevederile Legii 10/1995.

Referitor la susținerea: "Vă rugăm să trimiteți studiul pentru stabilitate și rezistență care a stat la baza construcției planificate pentru Decebal 7 și cum afectează zidul comun al clădirii în care e amplasat apartamentul de pe Decebal 9. Vă rugăm să ne dați un număr de înregistrare pentru cererea atașată."

Proiectul tehnic de fundații și de sprijiniri, împreună cu expertiza tehnică aferentă sunt parte dintr-o etapă viitoare de proiectare, etapă ce se va realiza după aprobarea planului urbanistic de detaliu.

După realizarea lor și anterior demarării lucrărilor de construire vă vom pune la dispoziție proiectele și expertiza solicitată.

16



Ca răspuns la sesizările d-lui. Curuț Horațiu, cu nr. 279246/12.06.2020 și 279291/12.06.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Conform OMS nr. 119/2014, Art. 3,

*"(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

*(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."*

S-a întocmit studiul de însorire conform prevederilor de mai sus, având la bază datele topografice relevate din teren și folosind o aplicație soft care permite utilizarea datelor geo-referențiate.

Studiul de însorire realizează vizează clădirile vecine de pe latura nordică a parcelei studiate respectiv clădirea de pe str. Decebal nr. 9. Dintre cele două clădiri aflate la nr. 9, singura afectată este cea cu ferestre orientate spre sud, cealaltă clădire având ferestrele orientate exclusiv spre nord, iar datorită acestui fapt clădirea nu beneficiază de iluminare directă în niciun moment al zilei. Studiul s-a realizat atât pentru situația actuală cât și pentru situația propusă.

În urma studiului s-a constatat că imobilul de la nr.9, cu ferestre orientate sud, atât în situația actuală, cât și în situația propusă beneficiază pe o jumătate de fațadă de iluminare directă de 1, ½ ore la solstițiul de iarnă, cealaltă jumătate fiind umbră de celălalt imobil de la nr. 9.

Prin urmare prin implementarea soluției propuse situația însoririi imobilelor de nr. 9 nu se schimbă, fapt confirmat și prin Avizul Favorabil emis de către Direcția de Sănătate Publică cu nr. 1095/467/08.04.2020.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Popovici Victor Constantin cu domiciliul în , cu nr. 311644/01.07.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Conform Planului Urbanistic General, imobilul de la nr. 9 se încadrează în UTR RrM1, "Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 3, Alin. 10 – "Înălțimea maximă admisă a clădirilor" din Regulamentul de Urbanism aferent UTR RrM1; " 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 (1-35)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m ", prin urmare construirea pe limita de proprietate cu imobilul de la nr. 9 și alinierea la cornișa precizată în regulament sunt obligatorii.*

La realizarea proiectului tehnic se va ține seama de situația tehnică a construcției de pe str. Decebal nr. 9 și se va adopta o soluție de ecran de piloți forajați sau de pereți murați pentru a nu afecta construcția existent în niciun fel.

Toate lucrările se vor face în baza unui proiect tehnic întocmit și verificat de un verificator atestat MPLAT, conform prevederilor legale în vigoare.

În plus, toate entitățile implicate în proiectarea, verificarea proiectului și execuția lucrărilor vor avea polite de asigurare de răspundere civilă în conformitate cu prevederile Legii 10/1995.

Proiectul tehnic și expertiza tehnică aferente reprezintă faze de proiectare ulterioare planului urbanistic de detaliu – la momentul la care vor fi finalizate le putem pune la dispoziția vecinilor fără nicio problemă.

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. 291382/433/19.06.2020 și 342953/433/17.07.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 296818/23.06.2020, 297255/24.06.2020, 297315/24.06.2020, 297984/24.06.2020, 298046/24.06.2020, 303676/26.06.2020 și 495354/09.10.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 277845/433/26.06.2020, 278890/433/26.06.2020, 279151/433/26.06.2020, 279246,279291/433/26.06.2020, 342741/433/17.07.2020 și 501171/433/13.10.2020.

17

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**

