

Catre,

**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR
Beneficiar	HEXAGON CITY S.R.L.
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	S.C. Arhimar Serv S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	Aviz C.T.A.T.U.

Referitor la notificarea Nr. 630700/433/23.12.2020 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.

La adresa cu nr 627664/22.12.2020 depusa de catre d-l Torok Francisc prin avocat Radu Herteg, raspunsul nostru este urmatorul:

1. La Secțiunea 1. Caracterul zonelor – în partea scrisă se propun o clădire dispusă în aliniament, cu regim mediu de înalțime, cu aliniere la cornisa situată la o înalțime de 19 m, cu tipologie compact U, iar spre râu Sămes servită de utilitate publică, clădire retrasa cu minim 24.67 m față de malul râului. În Planul Urbanistic General, la aceeași secțiune, se precizează că toate clădirile dispuse în aliniament, cu regim mediu de înalțime, cu alinierea la cornisa situată la o înalțime de 18 m, cu tipologie compact, iar spre Sămes clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

R: În aceeași secțiune este menționat și faptul că “În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerenta dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană” precum și “Pentru cvartalele adiacente Someșului este obligatorie elaborarea de PUZ. Prin acestea se va reglementa detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului”

Rolul PUZ de restructurare este tocmai acela de a stabili condițiile de construire și de organizare urbanistică pe culoarul adiacent râului Sămes, astă cum este clar evidențiat în regulament. Reglementările la care faceti trimisă se aplică în acele situații în care NU se solicită PUZ.

Avand caracterul de act de reglementare, documentatia propune urmatoarele conditii de construire in lungul culoarului, pe zona studiata:

- Intrucat de-a lungul culoarului Somesului, pe aceasta latura se constituie o noua artera de circulatie publica, se aplica reglementarile de la punctul **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** si anume "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)"
- Prevederea conform careia "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" se aplica doar in situatii in care curtile parcelelor s-ar extinde pana la raul Somes si ar exista o relatie directa intre frontul construit si culoarul Somesului. Aceasta situatie nu se aplica insa in cazul de fata, fiind vorba despre o artera de circulatie propusa care intervine intre Somes si fondul construit. Relatia propusa intre strada si constructii este una cu caracter urban, specifica zonei centrale si anume construire in front continuu, in aliniament.
- Înaltimea la cornisa va fi reglementata la 19.50m deoarece exista obligatia amplasarii de spatii cu alta destinatie decat cea de locuire la nivelul parterului. Aceste spatii au nevoie de o inaltime mai mare decat cea de 3.00m care ar rezulta prin impartirea cotei la cornisa de 18.00m la numarul de niveluri (P+5E). Totodata in PUG la punctul **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR** se face precizarea ca "pentru clădirile comune înăltimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m", ceea ce inseamna ca exista unele neconcordante intre prevederile PUG si aici intervine rolul PUZ de reglementare a conditiilor de construire. Propunerea de aliniere la cornisa de 19.50m este in concordanta cu prevederea PUG amintita mai sus.

2. La Secțiunea 1. Reglementari pentru spațiul public – in PUG Cluj-Napoca se precizează faptul ca procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu

caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestei vor obtine Avizul Arhitectului Sef.

In cuprinsul memoriului-regulamentul local se modifica cele rethnute in PUG, respectiv se mentioneaza ca proiectele complexe de specialitate enuntate mai sus, trebuie avizate de catre CTATU.

Mai mult, tot la aceasta sectiune se precizeaza in partea scrisa faptul ca pentru reteaua de strazi, se aplica profile transversal unitare. Acestea vor cuprinde: locuri de stationare in lung, trotuare, piste pentru biciclisti etc. In cuprinsul PUG-ului se ilustreaza ca pentru reteaua de strazi noi se vor aplica profile transversal unitare, care vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, locuri de stationare, trotuare de minimum 3-4,5 m latime, piste pentru biciclisti etc.

R: Au fost preluate profilele din PUG cu trotuare, piste de biciclisti plantatii, etc si implementate in plansa 01.05- PERSPECTIVE DE DEZVOLTARE, unde se observa noul profil stradal propus de-a lungul culoarului Somesului. Pentru strazile Somesului si

Lalelor nu există în PUG propuneri de extindere sau amplificare a profilului străzii. În urma consultarilor din cadrul CTATU și a Comisiei de Trafic, au fost propuse următoarele modificări ale profilelor stradale mai sus amintite care se vor face exclusiv pe cheltuiala investitorului și cu aportul de teren a acestuia, în interesul comunității:

- Crearea unei noi benzi de circulație pentru viraj dedicat de stanga pe str. Somesului
- Amplificarea profilului trotuarului pe str. Somesului
- Eliberarea unei benzi suplimentare pentru viraj la dreapta pe str. Lalelor
- Amplificarea profilului circulației pietonale pe str. Lalelor

3. La Secțiunea 3 – Înaltimea maxima admisă a clădirilor- În PUG Cluj-Napoca se precizează că toate clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înaltimea de 18 m de la nivelul trotuarului, pe cind în Regulamentul propus de către proiectant se arată că, imobilul-cladire se va alinia la o cornișă situată la înaltimea de 21 m de la nivelul trotuarului. De asemenea, proiectantul a propus ca pentru înaltimea maxima la cornișă nu va depasi 21 m, iar înaltimea totală nu va depasi 28 m, respectiv un regim de înaltime de (1-3S) + P+5E+2R. În PUG Cluj-Napoca se arată că pentru clădirile comune înaltimea maxima la cornișă nu va depasi 22 m, iar înaltimea totală (maximă) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de înaltime de (1-3S)+P+5+1R.

De asemenea, prin regulamentul propus de către proiectant se precizează în mod gresit că pentru corpul de cladire situat la intersecția străzilor Somesului cu Lalelor se află într-o poziție urbana privilegiata (/dominant), prin PUZ se stabilește regimul de înaltime de (1-3S)+P+7E, fără a depasi 28m în punctul cel mai înalt.

In acest sens, aratăm că prin PUG s-a stabilit în mod expres faptul că pentru clădirile de colt se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depasi 25 m, iar înaltimea totală (maximă) nu va depasi 25m, respectiv un regim de înaltime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6. Totodata, prin PUG se stabilește că pentru clădirile cu funcții deosebite și aflate în poziții dominante privilegiate (dominante), prin PUZ se poate stabili regimuri de înaltime mai mari, fără a depasi 28 m în punctul cel mai înalt. Astfel, se stabilește îndeplinirea cumulativă a două condiții, respectiv clădirile să aibă funcții deosebite și să se afeze în poziții urbane privilegiate.

R: În varianta revizuită a documentației PUZ, regimul de înaltime propus spre reglementare este urmatorul:

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19.5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru laturile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19.5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru corpul de cladire situat la intersecția străzilor Somesului cu viitoarea arteră de circulație de pe malul Somesului, deoarece se află într-o poziție urbana privilegiata (dominanta), prin PUZ se stabilește regimul de înaltime de (1-3S)+P+6E, fără a depăși 25.5m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

Tinand cont și de argumentele enumerate la punctul 1, considerăm că propunerea se incadrează atât în reglementările PUG (tinând cont și de faptul că "o variație de 0.50m este admisibilă") și totodată se incadrează în contextul unei dezvoltări urbane adecvate, în care spațiile cu funcții publice de la parter au o înaltime de minim 3.50-4.00m

4. Secțiunea 2 – utilizari admise cu condiționari:

-De ce se propun servicii terciare în locuințe, pentru acesta clădire. Nu sunt de nevoie aceste conversii functionale, deoarece la nivel de parter sunt spații cu acces public. Aceasta posibilitate este în detrimentul celor care își achiziționează un apartament doar pentru locuit.

R: Afirmatia de la acest punct este o apreciere personală și nu constituie un motiv valid pentru o sesizare, întrucât nu există nicio abatere de la mixul de funcții permis prin regulamentul PUG. Mai mult, în SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA este subliniat faptul că funcțiunea va fi una mixtă, fiind interzise "Ansambluri monofuncționale rezidențiale"

5. Secțiunea 4- Posibilități maxime de ocupare a terenului

-nu se specifică care este varianta prin care terenul gravat de servitute publică va fi expropriat sau donat cu titlu gratuit, deoarece este important pentru a fi exact calculul POT și CUT pentru această clădire.

Deoarece nu se specifică modalitatea de calcul POT și CUT, considerăm că se va ceda pentru despăgubirea, ceea ce încamna că nu se va lua la calcul suprafața cedată pentru utilitate publică.

Astfel, condițiile de calcul POT și CUT nu sunt respectate raportat la PUG Cluj-Napoca.

6. Secțiunea 1- Servituti pentru obiective de utilitate publică aflate în zona, alte restricții

în PUG Cluj-Napoca se specifică faptul că pentru suprafețele de teren grevate de servituti de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele initiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică. În regulamentul propus de către proiectant nu se face referire la această prevedere.

R: În RLU la punctele 15 și 16 este explicitat modul de calcul al POT și CUT, aceste prevederi fiind preluate în PUG.

Atât în partile desenate cât și în memoria tehnică apare bilanțul teritorial în care este evidențiat modul de calcul POT și CUT.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi trecută cu titlu gratuit în proprietate publică, astfel fiind luate în calul POT și CUT, prevedere ce apare în RLU aferent PUG, afirmațiile de mai sus fiind nefondate și eronate.

"Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

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 P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică."

7. Secțiunea 3- amplasarea clădirilor față de aliniament- prin PUG Cluj-Napoca se menționează că, prin excepție, clădirile orientate spre raul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta. În cuprinsul regulamentului propus de către proiectant nu se specifică acest aspect.

R: Prevederea conform careia "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" se aplică doar în situații în care curtile parcelelor s-ar extinde până la râul Someș și ar exista o relație directă între frontul construit și culoarul Someșului. Aceasta situație nu se aplică însă în cazul de față, fiind vorba despre o arteră de circulație propusă care intervine între Someș și fondul construit. Relația propusă între strada și construcții este una cu caracter urban, specifică zonei centrale și anume construire în front continuu, în aliniament

Intrucât de-a lungul culoarului Someșului, pe această latură se constituie o nouă arteră de circulație publică, se aplică reglementările de la punctul 5. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** și anume "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)"

8. Un alt aspect este faptul că există neconcordanțe între partea scrisă și partea desenată; respectiv:

- POT și CUT sunt calculate greșit (conform PUG Cluj-Napoca).

-Necesarul de parcări din memoriu nu coincide cu cel din planse , sunt 160 de locuri de parcare în memoriu și 171 de locuri de parcare în planse.

-suprafața de birouri din memoriu nu coincide cu cea din planse, suprafața utilă este de 2400 de mp în memoriu, iar în planse este de 770 mp.

-nu se specifică clar care sunt funcțiunile clădirii (exemplu locuire, birouri, spații comerciale), pentru a se verifica dacă este corect calculul pentru numărul de parcări.

R: Modul de calcul POT și CUT a fost explicitat la punctele 5 și 6 și considerăm că afirmațiile de mai sus sunt nefondate și eronate.

Atât în plansele desenate cât și în documentația scrisă apare același număr de parcări, și anume 171. Modul de calcul al necesarului de parcare a fost de asemenea cuprins în memoriu tehnic.

Din documentația existentă reiese faptul că accesul auto pe amplasament se va realiza pe latura estică de pe stradă Lalelelor, printr-un gang alipit de proprietatea familiei Torok .

Raportat la acest aspect, precizăm că trebuie să se ia cont de pericolul pe care îl are traficul auto ce va exista, față de imobilul proprietății familiei Torok. Astfel, arătam că în această situație va fi afectată rezistența construcției având în vedere că imobilul deținut de familia Torok este o construcție veche de peste 100 ani. În plus, zgâرمotul autoturismelor ar afecta calitatea vieții familiei Torok, fapt pentru care solicităm ca beneficiarul proiectului Hexagon City SRL să se retraga față de imobilul proprietății familiei Torok.

R: O eventuala retragere de la limita de proprietate a familiei Torok ar inseamna o nerespectare a regulamentului PUG, care prevede cat se poate de clar: "Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis)".

Mai mult, mentionam ca dl. Torok Francisc i-a solicitat beneficiarului proiectului Hexagon City SRL sa astupe cele doua pivnita existente in spatele casei acestuia, pe terenul proprietatii firmei Hexagon City SRL, dar nu s-a dat curs acestor solicitari, fapt pentru care apa de ploaie colectata in cele doua gropi conduce la subrezarea fundatiei casei familiei Torok si mai grav la mentinerea umezelii si a igrasiei in casa familiei Torok pe partea de casa aflata pe linia dintre cele doua proprietati.

R: Aceasta sesizare nu are legatura cu subiectul documentatiei PUZ, si anume reglementarea conditiilor de constuire pe amplasament

In ceea ce priveste studiul de insorire realizat de catre proiectant, nu s-a tintrat cont de plansele foto anexate Notelor scrise inregistrate sub nr. 470383/433 la Primaria Municipiului Cluj-Napoca- Departamentul arhitectura si urbanism- Biroul strategii urbane. Astfel, arataam ca plansele ce insotesc studiul de insorire depus de catre Hexagon este prezentat ca si cum ar fi la inaltimea imobilului Feromob, vecin cu proprietatea familiei Torok, care se afla la o inaltime la cornisa de maxim 8 m.

Studiul de insorire existent face referire la faptul ca imobilul care se doreste a fi construit nu afecteaza spatiul de locuit. In acest sens, precizam ca, la inaltimea la cornisa existenta, lumina soarelui abia respecta normativul legal pentru spatiul de locuit, iar orice constructie peste inaltimea de la cornisa va conduce inevitabil la lipsirea cu desavansare a soarelui pentru apartamentele care au geamuri spre curtea imobilului familiei Torok si implicit spre imobilul ce se doreste a fi edificat.

Din plansele foto depuse la dosar de catre dl. Torok, se poate observa spatiul de locuit afectat care are ferestre orientate inspre curtea proprie dar si catre imobilul ce se doreste a fi edificat de Hexagon. Totodata, din aceste planse foto rezulta ca umbra afecteaza curtea si imobilul spatiu de locuit.

Prin urmare, imobilul ce se doreste a fi edificat va inalta orice urma de soare, pe intreaga zi, in oricare anotimp.

De asemenea, precizam ca in masura in care nu se va efectua un nou studiu de insorire, vom incerca sa procedam noi la efectuarea studiului de insorire care sa reflecte realitatea, respectiv ca prin construirea complexului imobiliar se va altera iluminarea cladirii si implicit conditiile de locuit (lipsa insoririi duce la mucegai, igrasie, deteriorare).

R: Studiul de insorire a fost intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului MS 119/2014, acesta fiind unicul act normativ care reglementeaza conditiile de insorire pentru locuinte, care insa se refera strict la insorirea ferestrelor incapatorilor de locuit. Nu exista niciun act normativ care sa reglementeze insorirea curtilor, a acoperisurilor sau a altor parti ale cladirilor decat ferestrelor incapatorilor de locuit, iar acestea din urma datorita pozitionarii lor nu sunt afectate de constructia nou propusa.

In plus, consideram ca afirmatia

Prin urmare, imobilul ce se doreste a fi edificat va inalta orice urma de soare, pe intreaga zi, in oricare anotimp.

subliniata si cu litere evidențiate este una **complet nefondată, neavand la baza niciun fel de studiu de specialitate, pe lângă faptul ca nu evidențiază niciun fel de incalcare a regulamentului sau a legislației în vigoare.**

Un alt aspect, pe care dorim să îl mentionăm este faptul că din documentația existentă din sediul Primariei Mun. Cluj-Napoca rezulta că ansamblu imobiliar este alipit de imobilul dl. Torok Francisc. În acest sens, aratam în mod expres că nu suntem de acord și nu dorim ca ansamblul imobiliar ce se doresc să fie alipit de imobilului dl. Torok Francisc, fapt pentru care solicităm ca acesta să fie amplasat la o distanță de H/2 față de imobilul dl. Torok Francisc.

R: Solicitarea de amplasare a clădirii la o distanță de H/2 față de imobilul d-lui Torok Francisc nu are niciun fel de argument sau justificare urbanistică sau legală, ea fiind cu atât mai mult contrara prevederilor PUG care reglementează clar: "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)".

Subliniem totodată faptul că nu este necesar acordul vecinilor, în condițiile Legii 50/1991, pentru implementarea condițiilor de construire deja aprobată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în vederea unei dezvoltări sustenabile și coerente pe termen lung.

La adresa cu nr 627788/22.12.2020 depusa de catre d-l Mate Andras Levente și Mate Erzsebet, raspunsul nostru este urmatorul:

1. Propunerea de PUZ, aşa cum apare în descrierea la pct. III Situație existentă- III.01 Regimul juridic din partea descriptivă a propunerii PUZ se încalcă atât dreptul de proprietate privată a Statului Român (fără a face mențiunea la acest moment dacă titularul acestui drept este Mun. Cluj-Napoca sau Statul Român prin Ministerul Finanțelor), cât și dreptul de proprietate privată a titularului dreptului de proprietate a căror drept este afectat în mod direct sau indirect.

În opinia noastră titularul dreptului de proprietate asupra terenului este Statul Român prin Ministerul Finanțelor (aspect legal invocat de Mun. Cluj-Napoca într-o altă cauză de partaj) și în acest sens în primul rând trebuie clarificată proprietarul suprafeței de 113 mp.

Semnalăm din nou câteva aspecte, există o probabilitate foarte mare în ceea ce privește suprapunerea liniei cadastrale a proprietăților proprietatea investitorului cu proprietatea subsemnatelor din str. Someșului nr. 13 – fiind diminiuat astfel probabil dacă se respectă linia de hotar solicitată de noi suprafața investitorului (ar putea scădea cu cel puțin 10-20 mp- important pentru calculul POT). În al doilea rând terenul investitorului se află pe str. Lalelor și Someșului și nu pe str. Măcelarilor.

Astfel, Vă solicităm în primul rând clarificarea proprietarului terenului de 113 mp- Statul Român prin Ministerul Finanțelor sau Statul Român prin Mun. Cluj-Napoca. După clarificarea acestui aspect se poate dezbată propunerea PUZ Someșului- Lalelor.

R: Referitor la semnalarea faptului ca Documentatia a fost intocmita pe suport topo realizat in urma masuratorilor efectuate pe sit si verificarea acestor date cu documentele existente la ANCPI. Condesideram aceste date ca fiind corecte. Excludem posibilitatea ca limita de hotar sa fie amplasata gresit, intrucat datele prelevate din sit au fost verificate cu cele de la cadastru, acest lucru fiind confirmat in extrasul de carte funciara. Dupa cum a fost mentionat si in memoriu tehnic, pentru parcela al carei proprietar este Statul Roman (in administrarea Sfatului Popular al orasului Cluj, conform CF nr.322465) s-a demarat procedura de achizitie. Planul urbanistic zonal are rolul de a reglementa conditiile si posibilitatile de construire a zonei, luand in calcul situatia complexa atat din punct de vedere urbanistic dar si juridic astfel incat rezultatul final sa fie unul coherent si sanatos in dezvoltarea sustenabila a orasului. Parcela in cauza reprezinta o anomalie urbanistica si se prezinta sub forma unei fasii cu latimea de 1.50m in frontul strazii, ceea ce, in contextul obligativitatii realizarii unui front continuu (conform reglementarilor PUG) ar avea un efect cel putin nedorit asupra integritatii urbanistice a zonei, prin realizarea unui decupaj cu latimea de 1.50m intr-un front continuu cu regim de inaltime 2S+P+5E+R. Pentru preventirea acestei situatii nedorite, Beneficiarul a demarat procedurile legale de achizitie a parcelei respective. Totodata, in PUZ este prezentata si realizarea pe etape a lucrarilor de construire, astfel incat construirea pe parcela in cauza sa fie posibila intr-o faza ulterioara, abia dupa incheierea procedurilor legale de intrare in posesie.

Consideram ca nu exista niciun fel de piedica in solutionarea in paralel a celor doua aspecte, respectiv cel de proprietate si cel de reglementare urbanistica, si nu consideram justificata solicitarea de "dezbatere a propunerii PUZ" doar dupa solutionarea aspectului de proprietate.

2. Dispozitiile PUG Cluj-Napoca prevad ca terenul in cauză este UTR – RrM1 prevede pentru parcele comune POT maxim =50%, pentru parcele de colț POT maxim =70%. În descrierea propunerii de modificare PUZ, la un simplu calcul acest procent este depășit. POT maxim depășește cu mult 70%.

De asemenea, este o inadvertență la calculul suprafață construită și suprafață desfășurată, crește suprafață construită fără să crească suprafață desfășurată raportat la neschimbarea regimului de înălțime.

Vă solicităm să observați că suprafață definită de investitor este de 4159 mp, din care suprafață de 633 mp este afectat de servitute de utilitate publică conform PUG- a se vedea descrierea din Memoriul Tehnic Cap. 3 subpunktul 1 Inventar parcele. Astfel că suprafață "liberă pentru construcții" este de 3526 mp. suprafață de 633 mp, afectat de servitute de utilitate publică, conform reglementarilor PUG vor intra în proprietatea Mun. Cluj-Napoca și doar ulterior se poate obține avizul pentru PUZ Someșului-Lalelelor. De asemenea, la calculul POT și CUT nu se ia în considerare întreaga suprafață, ci doar cota de $\frac{1}{2}$ din suprafață afectată de servitute de utilitate publică, respectiv doar suprafață de 316,5 mp.

La un simplu calcul, luând în considerare descrierea construcției ce se dorește a se edifica, care are o suprafață construită de 2014 mp și o suprafață desfășurată de

13.670 mp- Cap. IV.09 Bilanț teritorial se poate observa că nu sunt îndeplinite condițiile impuse de PUG și certificatul de urbanism nr. 4480/24.10.2018, orice calcul efectuat prin descrierea propunerii PUZ este greșită.

Subliniem doar două aspecte, primul aspect se referă la nelegalitatea includerii suprafeței de 113 proprietatea Statului Român în suprafața totală pentru calculul POT și CUT și în al doilea rând includerea întregii suprafețe de 633 mp și inclusiv a suprafeței de 92 mp care "va fi trecută în CF cu titlu de drum". Astfel, suprafața totală deținută în proprietate și pentru care se poate calcula POT și CUT este de 4159 mp - 633 mp - 92 = 3434 mp la care se poate adăuga 316,5 mp. la această suprafață de 3434 conform disp. PUG se poate adăuga suprafață de 316,5 mp, astfel rezultă o suprafață totală de 3750,5 mp asupra căreia se calculează POT și CUT.

De asemenea, pentru calculul POT trebuie să avem cunoștință și de existența sau inexistența etajelor în consolă sau clădire stil cluperecă pentru calculul exact al POT. Astfel, se impune prezentarea a unui proiect a acestor clădiri pentru a verifica cu exactitate modul de calcul POT. În ceea ce privește CUT fără a refine informațiile necesare, doar cele prezentate de inițiator, arătăm că CUT depășește cu mult procentul maxim admis de PUG și certificat urbanism, fiind de 3,64. Pe baza informațiilor comunicate nu se poate calcula cu exactitate POT, deoarece la Cap. IV. 09. la numărul etajelor se prevede existența a două clădiri 2S + P+ 5E+ R și 2S+ P+6E. Solicităm prezentarea/descrierea dacă există în proiect balcoane sau nu, dacă suprafața acestor balcoane a fost inclusă în calculul POT și de asemenea, dacă a fost calculată pentru stabilirea distanței față de imobilele învecinate, inclusiv față de imobilul proprietatea subsemnatilor. Solicităm ca prin răspunsul inițiatorului să primim cu exactitate aceste răspunsuri pentru a putea calcula POT și CUT, distanța de la proprietatea subsemnatilor. (solicităm comunicarea acestor informații și modul de calcul să fie semnată de persoana autorizată, care își asumă răspunderea civilă și penală pentru cele comunicate). Cele propuse nu respectă nici măcar cele menționate în certificatul de urbanism, atât în ceea ce privește POT și CUT, dar și în ceea ce privește înălțimea clădirilor, de exemplu H maxim propus 25,5m H cornișă 19,5, iar în certificatul de urbanism H maxim este de 25 m.

R: calculul de mai sus pornește de la o interpretare greșită a RLU, care reglementează că se poate de clar ca "suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei initiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică".

Conform acestui regulament, suprafața de calcul POT și CUT este urmatoarea:

Suprafața totală a parcelei initiale	4519mp
+	
0,5x suprafața trecută în proprietate publică	0,5x 633= 316.50mp
TOTAL	4835.50mp

Aceasta interpretare greșită a RLU face nule calculele prezentate mai sus.

Totodata mentionam faptul ca rolul Planului Urbanistic Zonal, asa cum este reglementat prin Legea 350/2001 este acela de reglementare, detaliere și explicare a condițiilor de construire. Verificarea modului de calcul a suprafetelor și a indicilor urbanistici cade în sarcina proiectantului și avizatorului și nicidcum a vecinilor și acest lucru este

obligatoriu la faza DTAC pentru a se verifica in ce masura prevederile PUZ sunt respectate in documentatia pentru AC.

Altfel spus, prin PUZ se reglementeaza POT si CUT, nu modul de calcul al POT si CUT care este unul singur, conform legii 350/2001 si a Normelor metodologice de aplicare a acestora.

3. Vă solicităm ca initiatorul propunerii PUZ să prezinte situația reală faptică din teren și nu situația imaginată din PUG nepusă în practică de Mun. Cluj-Napoca.

Astfel, solicităm dovezi în ceea ce privește acordul Mun. Cluj-Napoca privind "lărgirea străzii Lalelelor la 4 benzi" prin desființarea unor parcare cu abonament, avizul în prealabil de la Siguranța Circulației, date tehnice privind lățimea străzii Someșului și Lalelelor, raportat și la studiul de trafic impus de certificatul de urbanism. Considerăm că prezentarea unor fapte și aspecte care nu sunt conforme cu realitatea poate duce la nufitarea tuturor actelor de urbanism emise/adoptate și chiar răspunderea administrativă, dacă nu chiar penală a persoanelor vinovate.

R: Solutia finala, rezultata in urma dezbatelerilor din cadrul Comisiei de Trafic si implementata in similarile aferente studiului de trafic la care faceti referire, este cea de eliberare a unei benzi de circulatie de pe str. Lalelelor pe directia Nord-Sud prin relocarea unor locuri de parcare publice in viitorul parcaj subteran. Astfel se vac rea o banda suplimentara dedicata virajului de dreapta, solutie deja aprobată in cadrul Comisiei de Trafic si de catre Serviciul Siguranta Circulatiei prin Avizul de principiu Nr 393387 din 02.10.2020. Aceasta solutie a fost implementata in documentatia revizuita.

De asemenea vă solicităm ca la descrierea propunerii – atât desenată cât și cea descriptivă să se prezinte situația reală din teren, cu menționarea tuturor clădirilor existente și nu a drumului imaginat din PUG pe malul Someșului care nu poate fi pus în practică și nu a fost pus în practică de municipalitate, fiind doar o situație viitoare și puțin probabilă. Astfel, solicităm ca în propunerea de PUZ să fie menționate situația reală, variantă ce trebuie prezentată la sedinta CTATU și nu prezentarea unei situații care nu este reală și care duce la adoptarea unor hotărâri/avize cu consecințe juridice.

R: In conformitate cu procedura uzuala si in urma solicitarilor CTATU, propunerea s-a facut pentru ambele scenarii, atat reportat la situatia existenta cat si la situatia viitoare reglementata prin PUG. Aprecierea ca situatia viitoare este una "putin probabila" este una tendentioasa, nefiind sustinuta in niciun fel de argumente si care ignora tocmai scopul si modul de implementare a Planului Urbanistic General, care are rolul de stabilire a conditiilor de construire in vederea unei dezvoltari viitoare ce tine in principal de folosul comunitatii, si nu neaparat de proprietati individuale afectate in mod iremediabil de aceste reglementari, cum este cazul in situatia d-voastră.

Documentatia depusa contine insa totodata si plan de reglementari reportat la situatia existenta, asa cum solicitati.

4. Propunerea de modificare PUZ încalcă dreptul de proprietate al subsemnatilor, ducând la scăderea valorii de circulație a imobilelor proprietatea noastră, scade nivelul condițiilor de folosire în mod sănătos a imobilului, intimitatea, atât în construcție și în curtea adiacentă. Mai mult, practica juridică a instanțelor din Cluj a obligat Mun. Cluj-Napoca la plata unor despăgubiri pentru aspectele semnalate. Nu cunoaștem dacă spre proprietatea subsemnatilor sunt proiectate sau nu apartamente cu geamuri/vedere sau doar zid de sprijin fără vedere spre proprietatea noastră, nu cunoaștem dacă se asigură ieșire pietonală sau auto spre str. Someșului sau doar spre drumul auto și pietonal imaginar/inexistent din PUG. Solicităm ca avizul Siguranța Circulației și studiul de trafic să specifice și aceste aspecte.

R: Prin PUZ se reglementează condițiile de construire printre care și amplasarea fata de limitele de proprietate, nu se detaliază la nivel de compartimentare a apartamentelor și a modului de dispunere a acestora. Retragerea propusă prin PUZ fata de limita de proprietate Vestică permite amplasarea de apartamente cu ferestre de vedere, în conformitate cu normele legale prevazute în Noul Cod Civil și prin reglementările urbanistice

Există acces pietonal spre str. Someșului, accesul auto în incinta se va realiza strict din str. Lalelelor, aspect evidentiat prin Studiul de trafic și prin documentația ce a stat la baza eliberării Avizului de Siguranță Circulației.

Să se precizeze exact lățimea str. Someșului unde va exista acces dinspre aceste clădiri proiectate spre calea publică Someșului și dacă normativele în vigoare admit asemenea încărcare a acestui tip de drum. (OUG nr. 43/1997 cu modif și compl ulterioare, Normele tehnice din 2017, Legea nr. 198/2015)

R: Nu se propune acces auto dinspre str. Someșului.

5. În ceea ce privește studiul geo efectuat în cauză, solicităm un răspuns din partea inițiatorului, dar și din partea celor care au impus prin certificatul de urbanism acest studiu dacă rezultatul acestor studii și concluzii sunt asumate și își angajează răspunderea atât pentru aprobare propunere PUZ, cât și emiterea ulterioară a AC. Astfel, la Cap. VIII- 3.1. încadrarea definitivă în categoria geotehnică, la riscul geotehnic este menționat "risc major". La tabelul 39 sunt indicate valori care raportat la NP 112/2014 indică valori care necesită un proiect tehnic și modalitate de execuție la care este necesar acordul subsemnatilor. Solicităm un răspuns clar sub angajarea răspunderii a persoanei care face această declarație dacă cele două construcții propuse pot fi edificate pe acest teren raportat la valorile caracteristice indicate în studiul geo.

R: aspectele invocate de d-voastra sunt abordabile în faza de proiect tehnic- DTAC. Prin PUZ se reglementează doar condițiile de amplasare a clădirilor din punct de vedere urbanistic, și nu este necesară detalierea soluțiilor tehnice la nivel de PTh, în conformitate cu Legea 350/2001 și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia și a continutului cadru al documentației PUZ- GM-010-2000

Faptul ca există un teren dificil de fundare cu risc major va fi studiat și aprofundat în vederea stabilirii soluțiilor tehnice de construire la faza de Proiect Tehnic, cu respectarea bineinteleș a legislației în vigoare.

De asemenea solicităm un răspuns dacă se va construi un singur imobil sau mai multe imobile, având în vedere descrierea din la pct. 8.3.1, deoarece se descrie clădire de 2S+ P+ SE + R , 2S+ P + 7E . 2S+ P+ SE+ R

R: propunerea astăzi cum este evidențiată în plansele desenate 01.04 și 01.05 este de amplasare a unui imobil cu mai multe tronsoane ce au regim de înălțime variabil.

Ce măsuri vor fi impuse printr-un eventual aviz CTATU la concluziile studiului geo raportat la concluziile privind eliminarea "a incertitudinilor datorate distribuției spațiale neuniforme a complexelor aluviale argiloase cu caracteristici geotehnice defavorabile", precum și pentru "este strict necesar să se evalueze stabilitatea locală a săpăturii în cazul optării pentru săpătură în taluz. În cazul în care factorul de stabilitate este subunitar, dar și în cazul în care nu s-ar reuși încadrarea cu taluzele în limitele de proprietate săpătura va fi executată sub protecție de sprijin. Sprijinurile sunt necesare și în cazul unei adâncimi de fundare semnificativ mai joasă decât cota Șomășului, situație în care epiusamentele nu ar fi suficiente pentru coborârea nivelului apei suterane. În proiectarea sistemelor de sprijin se va ține cont de influența fundațiilor clădirilor vecine, precum și de încărcările transmise de trafic. Încastrarea sprijinurilor se va face în stratul de bază, strat considerat practic impermeabil." Tot în studiul geotehnic se prevede obligativitatea inițiatorului PUZ de a "în cazul executării de săpături îngă construcții existente sau în curs de execuție se vor prevedea prin proiect măsuri speciale pentru asigurarea stabilității acestora (sprijinirea fundațiilor sau construcțiilor existente, subzidiri în cazul unor săpături mai adânci, etc)." raportat la aceste aspecte nu se poate aproba PUZ pentru clădirile preconizate să fie construite dacă nu sunt respectate cele

propuse prin acest studiu și care pot fi verificate de subsemnatii doar dacă cunoaștem toate datele din proiect.

R: există norme legislative ce reglementează astfel de situații, a căror respectare este bineinteleș obligatorie.

6. Nu avem cunoștințe despre construcție în ceea ce privește numărul construcțiilor ce urmează a fi parte din acest PUZ, nu sunt date concrete în ceea ce privește numărul etajelor, inclusiv cele "retrase", există neconcordanțe între partea desenată și partea descrisă a construcției, astfel că este aproape imposibil să verificăm fiecare aspect. Mai mult, actele prezentate nu sunt conforme cu dispozițiile legale în vigoare, deoarece partea scrisă memoriu tehnic fază PUZ nu este semnată de persoana care l-a întocmit, persoana care a verificat, ci doar de "Şef proiect", iar acest aspect duce la nulitatea înscrisului și implicit a procedurii de consultare publică.

R: informatiile la care faceti referire sunt prezente toate in documentatia revizuita in urma consultarilor cu CTATU si Comisia de Trafic.

Documentatia depusa a fost semnata si de catre restul persoanelor implicate

Data:

29.12.2020



Intocmit,
arch. Cristian Banut

Verificat,
arch. Claudiu Botea