

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. 5744/433/04.01.2021 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 633352/28.12.2020 depusa de catre d-na Bratescu Mate Judith-Szuszanna si d-na Mate Ileana, raspunsul nostru este urmatorul:

1. CALCUL CUT:

Vă solicităm să aveți în vedere că în ceea ce privește calculul CUT acesta este unul incorect. După calculele proiectanților CUT este conform PUG însă (la fel ca în celelalte dăți) ei nu calculează acest coeficient cu terenul care le va rămâne în proprietate după dezmembrare ci cel care îl au ei acum în proprietate și cel aparținând Statului Român. Astfel calcul corect este următorul:

$$\bullet \text{ CUT} = 13670 (\text{SCD}) / 3520 (\text{\$. teren}) = 3,88$$

Prin urmare calculele efectuate de aceștia sunt incorecte, menite a induce în eroare, modificând bazele de calcul după cum le este mai favorabil.

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

Atat în partile desenate cât și în memoriul tehnic apare bilanțul teritorial în care este evidențiat modul de calcul POT și CUT

Suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica va fi trecuta cu titlu gratuit in proprietate publica, astfel fiind luata in calcul POT si CUT, prevedere ce apare in RLU aferent PUG, afirmatiile de mai sus fiind astfel nefondate si 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."

2. ÎNĂLȚIME: înălțimea maximă admisă la cornișă conform PUG și Certificat de urbanism este 18 m (cu o marjă de eroare de 0,5 m). Vă solicităm să observați că ceea ce se propune are o înălțime de 19,5 m.

R: Rolul PUZ de restructurare este tocmai acela de a stabili condițiile de construire și de organizare urbanistica pe culoarul adiacent raului Someș, așa cum este clar evidențiat în regulament. Reglementările la care faceți trimitere se aplică în acele situații în care NU se solicită PUZ.

Înălțimea la cornișă va fi reglementată la 19.50m deoarece există obligația amplasării de spații cu altă destinație decât cea de locuire la nivelul parterului. Aceste spații au nevoie de o înălțime mai mare decât cea de 3.00m care ar rezulta prin împartirea cotei la cornișă de 18.00m la numărul de niveluri (P+5E). Totodată în PUG la punctul **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR** se face precizarea că "pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m", ceea ce înseamnă că există unele neconcordanțe între prevederile PUG și aici intervine rolul PUZ de reglementare a condițiilor de construire. Propunerea de aliniere la cornișă de 19.50m este în concordanță cu prevederea PUG amintită mai sus.

În varianta revizuită a documentației PUZ, regimul de înălțime propus spre reglementare este următorul:

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 clădire situat la intersecția strazilor Someșului cu viitoarea arteră de circulație de pe malul Someșului, deoarece se află într-o poziție urbană privilegiată (dominantă), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de (1-3S)+P+6E, fără a depăși 25.5m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

Ținând cont și de argumentele enumerate, considerăm că propunerea se încadrează atât în reglementările PUG (ținând cont și de faptul că "o variație de 0.50m este

admisibilă") și totodată se încadrează în contextul unei dezvoltări urbane adecvate, în care spațiile cu funcțiuni publice de la parter au o înălțime de minim 3.50-4.00m

3. INADVERTENTE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: Considerăm că se impun lămuriri în ceea ce privește calculele efectuate de către proiectant. Vă solicităm să observați că în planurile depuse pentru vara anului 2020 suprafața construită era de 1578 mp iar acum ea crește la 2014 mp, dar suprafața desfășurată rămâne aceeași, și anume 13670 mp, neavând nicio schimbare în ceea ce privește înălțimea ansamblului propus. Nici pe partea desenată, în ceea ce privește modelarea ansamblului nu avem nicio schimbare, vizibil clădirea propusă fiind aceeași.

R: Mentionăm faptul că rolul Planului Urbanistic Zonal, așa cum este reglementat prin Legea 350/2001 este acela de reglementare, detaliere și explicare a condițiilor de construire. Verificarea modului de calcul a suprafețelor și a indicilor urbanistici cade în sarcina proiectantului și avizatorului și nicidecum a vecinilor și acest lucru este obligatoriu la faza DTAC pentru a se verifica în ce măsură prevederile PUZ sunt respectate în documentația pentru AC. Atata timp cât suprafața construită propusă și suprafața desfășurată propusă respectă prevederile RLU valorile acestora pot suferi modificări de la o variantă la alta a documentației PUZ, distribuția valorilor în cadrul volumetriei fiind o chestiune de temă de proiectare pe care proiectantul le-a implementat conform cerințelor beneficiarului lucrării. O dată avizată documentația PUZ de către C.T.A.T.U. aceste valori (SC, SD) vor fi finale și nealterabile.

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

4. FUNCȚIUNEA MIXTĂ: Conform PUG în cazul imobilelor noi, la parterele spre spațiile publice vor fi de regulă funcțiuni de interes pentru public. Conform noului PUZ propus de către proiectant, spre deosebire de cel vechi, nr. apartamentelor crește la 140 de la 130, dispar birourile și rămâne suprafața de spațiu comercial aprox. 770 mp. În condițiile în care aspectul clădirii nu se schimbă deloc, proiectantul afirmând în mai multe rânduri că intenția lor este de a încadra clădirea în modalitatea în care ea să fie conformă previziunilor PUG - acest lucru reflectându-se și în partea desenată imobilele de pe strada Someșului fiind defapt inexistente deja în concepția lor - cum este posibil ca la parter să fie peste tot spații comerciale și ele să aibă o suprafață mai mică cu 1300 mp decât cea construită. Prin propunerea făcută de proiectant în acest moment, în opinia noastră funcțiunea mixtă solicitată de reglementările PUG este anihilată, defapt propunându-se doar un imobil cu locuințe.

R: Pentru aprobarea documentatiei PUZ aceasta trebuie sa respecte prevederile PUG, care impune urmatoarele:

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

În ceea ce privește suprafețele alocate funcțiilor propuse, nefiind reglementate procentual distribuția acestora în imobil, prin RLU, alta decât poziționarea acestora la parter, împartirea acestora în cadrul volumetriei reprezintă o chestiune de temă de proiectare pe care proiectantul le-a implementat conform cerințelor beneficiarului lucrării. Mai mult, în SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ este subliniat faptul că funcțiunea va fi una mixtă, fiind interzise "Ansambluri monofuncționale rezidențiale". Afirmația cum că am propune "doar un imobil de locuințe" este una profund eronată.

Cei 770 de metri pătrați la care se face referire în plângere, reprezintă suprafața utilă a spațiului comercial, restul suprafeței parterului reprezentând anexele spațiilor comerciale (depozite și curți de serviciu), ganguri de acces auto și pietonale, acces auto în parkingul subteran. Suprafața construită a imobilului a fost calculată conform legii 350/2001 cu completările ulterioare; trebuie înțeles că de cele mai multe ori suprafața desfășurată a parterului este inclusă în suprafața construită a imobilului și acestea nu coincid.

5. VOLUMUL DOMINANT AL CLĂDIRII: Proiectantul și beneficiarul desconsideră total proprietățile din jur, lucrând cu împrejurimile terenului studiat după bunul plac, deși proprietatea noastră există în acest moment poziționându-și ansamblul după o situație imaginară. La pct. IV.07. din partea scrisă spune că volumul dominant al clădirii va fi aliniat proprietății de pe str. Someșului nr. 13, ei considerând că această clădire va dispărea (din ce motive nu știm, pentru că ea nu este în întregime afectată de servitutea de utilitate publică din PUG). Amintim că terenul studiat are o poziționare favorabilă datorită faptului că el se află pe colțul străzii Someșului cu strada Lalelelor și nu că ar avea vreun alt colț, iar volumul dominant al clădirii ar trebui proiectat pe această latură. În această formă proiectantul încalcă intimitatea imobilului nostru care are geamurile îndreptate spre terenul studiat și viitorul ansamblu, proiectând cele 6 etaje pe latura cu imobilul nostru, etajele retrase fiind pe cealaltă latură.

R: Referitor la semnalarea faptului ca proiectantul desconsidera proprietatile din jur mentionam 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.

"Situatia imaginara" care este amintita in plangere face referire la plansa "Perspective de dezvoltare", care este obligatorie in cadrul documentatiei PUZ, dar nu are rol reglementativ, ea prezentand posibilitatea dezvoltarii viitoare a zonei in acord cu prevederile PUG.

Intr-adevar pe plansa de dezvoltari viitoare imobilul de pe strada Somesului nr.13 nu apare figurat, intru cat suprafata ramasa care nu este servitute de utilitate publica, nu respecta conditiile impuse de RLU (sectiune 3 aliniatul 4) pentru a fi eligibila construirii.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Intr-una din variantele anterioare ale documentatiei PUZ, imobilul propus a avut accentul de colt la intersectia strazilor Somesului-Lalelelor, dar in urma dezbatelor ce au avut loc in cadrul C.T.A.T.U. ne-a fost indicat repositionarea acestuia la viitoarea intersectie cu respectarea RLU.

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)".

Relatia propusa intre strada si constructii este una cu caracter urban, specifica zonei centrale si anume construire in front continuu, in aliniament.

Imobilul propus respecta reglementarile PUG si in ceea ce priveste alinierea la situatia existenta.

Data:

11.01.2021



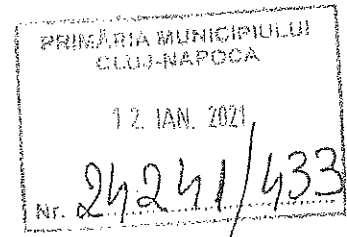
Intocmit,
arh. Cristian Banut

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Cristian Banut".

Verificat,
arh. Claudiu Botea

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Claudiu Botea".

Suma



Catre,

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

Denumirea obiectivului **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT,
SERVICII, FUNCTIUNI TERTIARE, LOCUINTE
COLECTIVE**

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. 595023/433/03.12.2020 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.

Proiectantul lucrării, Arhimar SRL, în opinia mea, face o confuzie la calcularea indicilor teritoriali, așa cum am mai menționat și în celelalte intervenții ale subsemnatei.

În nici într-un caz nu există posibilitatea stabilirii POT sau CUT după calculele proiectantului lucrării. Din moment ce calculele făcute de acesta nu corespund reglementărilor sus menționate acesta nu se încadrează în indicii teritoriali stipulați de PUG, iar lucrarea ce urmează a fi supusă spre aprobare nu poate admisă în această formă.

Îmi mențin și celelalte argumente aduse prin plângerea depusă în comun cu ceilalți coproprietari, ca fiind pertinente.

**R: La adresa depusa de catre d-na Bratescu-Mate Judith-Zsuzsanna,
raspunsul nostru este urmatorul:**

Pentru o intelegere cat mai corecta a valorilor indicilor teritoriali propusi de proiectul in cauza, vom arata in cele ce urmeaza modalitatea de calcul:

$P.O.T. = \text{Suprafata construita} \times 100\% / \text{Suprafata teren} = 2014 \text{ mp} \times 100\% / 4272 \text{ mp} = 47,14\%$

Deci P.O.T. propus = 47,14% < 70% = P.O.T. conform UTR RrM1 – Pentru parcele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii particular (dominante). Parcela studiata indeplineste doua din conditiile mentionate si anume este o parcela de colt respectiv se situeaza intr-o pozitie particulara (dominanta) si anume intersectia Strazilor Somesului cu Lalelelor.

C.U.T.= Suprafata desfasurata / Suprafata teren = 13670 mp / 4272 mp = 3.2

Deci C.U.T. propus = 3.2 = C.U.T. conform UTR RrM1 – Pentru parcele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii particular (dominante). Parcela studiata indeplineste doua din conditiile mentionate si anume este o parcela de colt respectiv se situeaza intr-o pozitie particulara (dominanta) si anume intersectia Strazilor Somesului cu Lalelelor.

Regulamentul nu subliniaza ca parcela trebuia sa indeplineasca toate conditiile pentru a putea propune pe aceasta indicii teritoriale amintiti.

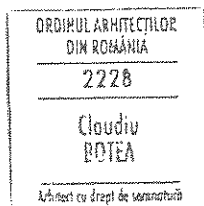
Suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica va fi trecuta cu titlu gratuit in proprietate publica, astfel fiind luata in calcul POT si CUT, prevedere ce apare in RLU aferent PUG, afirmatiile de mai sus fiind astfel nefondate si eronate.

“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.”

Data:

14 Decembrie 2020



Intocmit,
arh. Cristian Banut

Verificat,
arh. Claudiu Botea