

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E, Calca Turzii nr. 50

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E, Calea Turzii nr. 50 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 615683/1/28.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 615760/28.11.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E, Calea Turzii nr. 50, beneficiari: Pușcaș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria și Sârbu Radu-Ovidiu;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 789 din 19.08.2019, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 1050/Z/18.11.2019 și avizurile organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medice și birouri S+P+4E, Calca Turzii nr. 50, beneficiari: Pușcaș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria și Sârbu Radu-Ovidiu, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 270289.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4,5 m;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, adiacent calcanelor învecinate și retragere de 2,5m (curte de lumină) în dreptul curții învecinate;
- retragerea față de limita posterioară: min.10 m;
- accesul auto și pietonal: din Calea Turzii;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, 6 locuri de parcare auto la subsol și 6 locuri velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

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

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

Președinte de ședință,
I.e. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
I.e. Aurora Roșca





Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Bulevardul Republicii nr. 1
400001 Cluj-Napoca

ARHITECT-ŞEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moşilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 304; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,
EMIL DOC

Ca urmare a cererii adresate de **Puşeaş Cristina-Rodica, Coroş Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu** cu domiciliul în judeţul Cluj, în mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 113410/433/2019, 188356/433/2019 şi a completărilor depuse sub nr. 392147/433/2019 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 789 AVIZ din 13.08.2019

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcţiuni de spaţii medicale şi tehnico-medice şi birouri S+P+4E, str. Calea Turzii nr. 50**

generat de imobilul cu nr. cad. 270289

Iniţiator: Puşeaş Cristina-Rodica, Coroş Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafaţă de 400 mp, situată pe frontul vestic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică şi estică.

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

UTR ZCP_M3 *Zonă construită protejată -*

Zonă mixtă cu regim de construcţie deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

-*funcţiune predominantă*: Structură funcţională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradiţional), semicolectivă, colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public. Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.

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

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

(a) pentru clădirile comune, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4-M sau (1-3S) +P+4+1R.

(b) pentru clădirile de colţ, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+5.

- *indici urbanistici*:

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

pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Pentru parcelele de colţ: POT maxim = 60% , CUT max = 2,4 A/Dc/mp

pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 50% x St (suprafaţa terenului)

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

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

- *retragerea faţă de limitele posterioare*: Se vor retrage cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar cu nu mai puţin decât 6 m. Toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
11000 NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Măjilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 311; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ŞEF

fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilionare, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.D propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 4,5 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanelor învecinate și retragere de 2,5m (curte de lumină) în dreptul curții învecinate;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 10 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Calea Turzii;
- *staționarea vehiculelor*: în interiorul parcelei, 6 locuri de parcare auto la subsol și 6 locuri velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.06.2019 și a verificării în ședința operativă din 02.08.2019 a completărilor depuse sub nr. 392147/433/2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre încheiere.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.4428 din 19.10.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

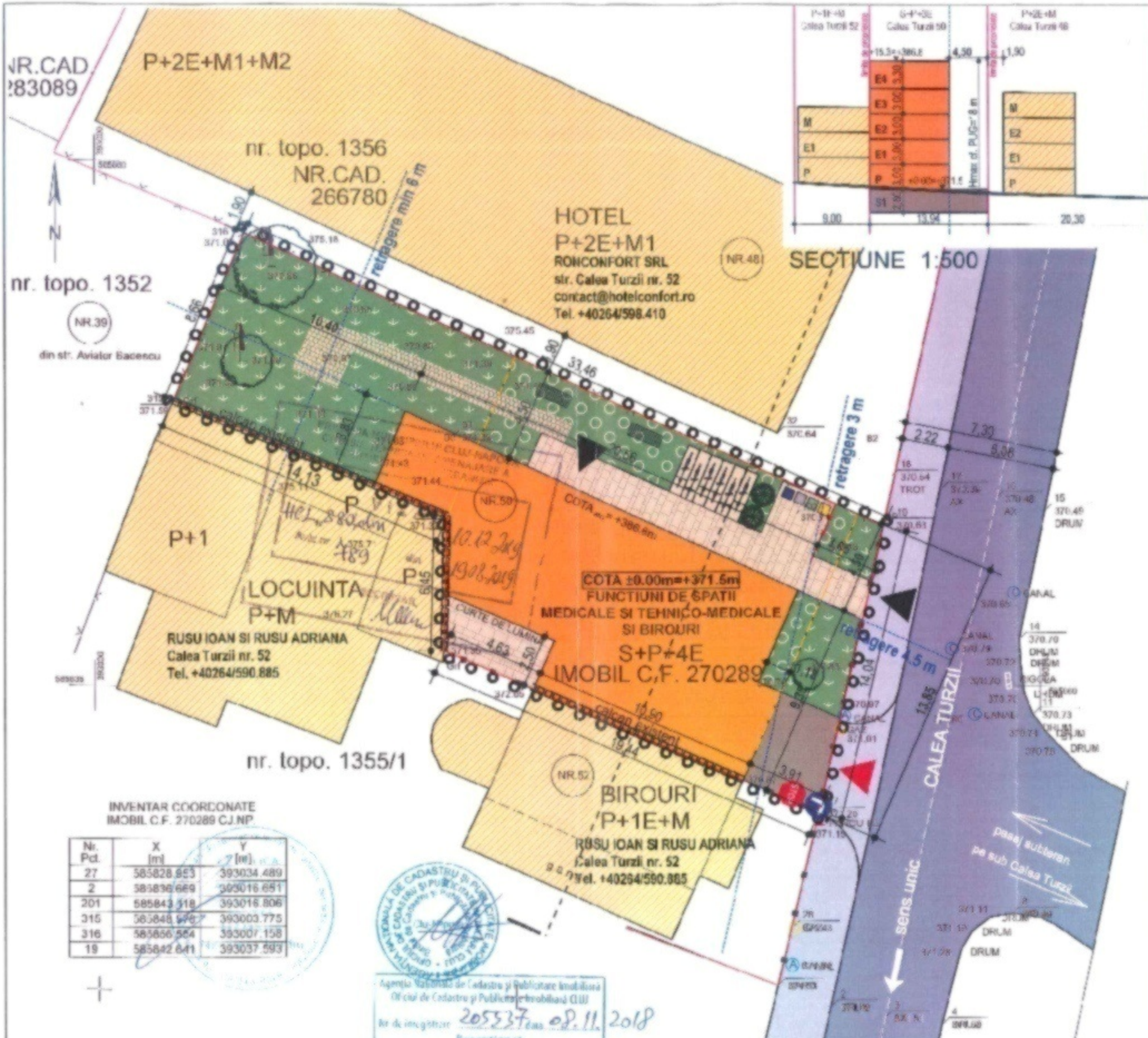
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Ing. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Carmen Emilia Coțofan
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3263195 din 20.08.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 20.08.2019.



Legenda

- Linia zonei in studiu
- Limita de proprietate
- Imprejmuiri
- Retrageri
- ▲ / ▲ Acces pietonal / Acces auto
- Constructii existente
- Calcare
- Constructii propuse
- Constructii propuse contur subsoil
- Circulatii auto (carosabil)
- ➔ Sensuri de circulatie
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii auto (carosabil) in incinta imobilului studiat
- Circulatii pietonale in incinta imobilului studiat
- Spatii verzi neamenajate
- Spatii verzi amenajate pe sol natural
- Spatii verzi amenajate peste subsoil
- Punct gospodaresc ingropat pe 4 fractii
- Parcare pentru biciclete

FAZA:	PUD
SIMBOL:	P780/2018
DATA:	07.2019
SCARA:	1:200
PLANSĂ:	2
BENEFICIAR:	PUSCAS CRISTINA-RODICA, c. adresa: Aleea Codrescu nr. 2, bl. 21, sc.2, et. 2, ap. 23, Cluj-Napoca
DENUMIRE:	ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUD - CONSTRUCȚIE IMOBIL CU FUNCȚIUN DE SPAȚII MEDICALE SI TEHNICO-MEDICALE SI BIROURI Calea TURZII, nr. 52, Cluj-Napoca
PLANSA:	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE
arh. Vlad Negru	
arh. Sztahura Mark	
arh. Flaviu Ciomas	
arh. Laura Pop	
SEF PROIECT	
PROIECTAT	



INVENTAR COORDONATE IMOBIL C.F. 270289 C.J.NP

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
27	585828.953	393034.489
2	583830.669	393016.651
201	585843.518	393016.806
315	583848.599	393003.775
316	583856.564	393007.158
19	583842.641	393037.593



Recepțional
Mihai Konradi
Consilier Cadastru
(prenumele și numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 5262 data 26.11.2018

nr. crt.	BRANT TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	135	33,75%	150,93	39,98%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	21,5	5,38%	17,05	4,26%
3	Circulații pietonale (alei carosabile în incintă)	62	15,50%	100,69	25,17%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	0	0,00%	122,38	30,58%
5	Teren neamenajat	181,50	45,38%	0,00	0,00%
	Total	400	100%	400	100%

C.F. 270289
Nr. TOPO - 270289
Suprafața teren = 400 mp
A.C. existenta = 135 mp
A.D. existenta = 143 mp
P.O.T. existenti = 33,75%
C.U.T. existenti = 0,34
Regim de înălțime existent-P

A.C. propusa = 150,93 mp
A.D. propusa = 799,65 mp
P.O.T. propus = 39,98%
C.U.T. propus = 2,00
REGIM DE ÎNĂLȚIME
PROPUȘ - S+P+4E
AU birouri = 485,34 mp

U.T.R. EXISTENT = ZCP M3
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUCȚIE DEȘCHISĂ, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

POT maxim admis = 50%
CUT maxim admis = 2
Hmaxim admis: 18 m la cornișă (22 m totală)
Regim de înălțime maxim admis: (1-3S)+P+4+M / (1-3S)+P+4-R

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat luând în considerare 1 loc la 80 mp AU birouri fără acces public, rezultând un necesar de 6 locuri de parcare. Locurile de parcare se vor asigura în subsolul clădirii propuse.

Necesarul de locuri de parcare pentru biciclete a fost calculat luând în considerare 1 loc la 80 mp AU rezultând un necesar de 6 locuri de parcare (dimensiune 0,5 x 2,50 m). Locurile de parcare pentru biciclete se vor asigura la sol.

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale și tehnico-medicate și birouri S+P+4E

Calcea Turzii nr. 50

Nr. 500613/01.10.2019

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : PUȘCAȘ CRISTINA-RODICA, COROȘ MONICA-MARIA, SĂRBU RADU-OVIDIU
- **Proiectant** : S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 392147/22.08.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale și tehnico-medicate și birouri S+P+4E – Calcea Turzii nr. 50**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4428/19.10.2018**

- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 789/19.08.2019**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 392147/22.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.03.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calcea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

8

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterca publică la sediul Primăriei, în data de 19.06.2019

Anunțul cu privire la dezbaterca publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.04.2019

Dezbaterca publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 19.06.2019, 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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 19.06.2019, 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 :

- Săsăran Delia – str. Tatra nr. 16, ap. 19
- Rusu Ioan și Rusu Adriana – Calea Turzii nr. 52
- S.C. RO CONFORT S.R.L. – Calea Turzii nr. 52

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 19.06.2019 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 vecinii Rusu Adriana și Rusu Cristian, care sesizează următoarele :

- pe parcela de la nr. 52 sunt 2 imobile
- nu ne opunem realizării unei construcții decente
- la nr. 52 este locuință nu birouri
- parcela nu respectă condițiile de construire, are formă neregulată rezultată în urma împărțirii acesteia acum 50 de ani
- se alipește la garajul existent
- sunt geamuri deasupra garajului
- se propune o retragere de 3m față de Hotelul Confort
- clădirea propusă să aibă lungimea calcanului existent
- numărul locurilor de parcare
- clinica medicală va avea o mulțime de pacienți, sunt doar 6 parcări
- regimul de înălțime este exagerat
- clinica medicală presupune radiații
- regim de înălțime mai mare și retragere de 4,5m

Prin adresa cu nr. 241434/07.05.2019, Rusu Ioan și Rusu Adriana cu domiciliul în comunică următoarele observații :

→ DOCUMENTAȚIA PROPUȘĂ NU RESPECTĂ PREVEDERILE P.U.S. CIV) - MARUȘA (PARCELA CONSTRUȘIILĂ DACĂ ARE SUPRAȚIA MINIMĂ DE 800 000 PĂLAT STRĂDNE PÎN. 24,0M ȘI FORMĂ NEREGULATĂ) : ÎN REALITATE PARCELA ARE FORMĂ DE PLĂ (NEREGULATĂ), SUPRAF. =cca. 3500M² (IN ANU 190

9

5 - NU CEDAT CCA SOM LA TRUSI PT. LĂCĂȘA VEȘTEJ CUM TUCU.
 - CLĂDIRA PROPUSĂ ÎN DOCUMENTAȚIE PUSĂ NU RESPECTĂ DISTANȚELE
 MINIME VAZĂ DE ÎNCĂLĂȚĂȚI (H/2 LA CORNIȘĂ - NU ÎN C.A.M. - ÎN T. H.C.R.
 525/1996)

- ÎN CAZUL ALIPIRII CONSTRUCȚIEI DE CLĂDIRA PROPRIETĂȚII ADOPTIVA
 DE LA NR. 52 (PERETE CALCĂU) SĂȚĂŢIUA 77. FUNDATA ATĂCĂZĂ GAV
 STABILITĂȚA ŞI STRUCTURA DE REZISTENȚĂ A CONSTRUCȚIEI DE LA NR. 52

Cu mulțumiri, - ÎN ORICE SITUAȚIE (SOLUȚIE CALCĂU), CUMPT. PREVEDERILOR
 PUG, ALIPIREA DE CASA DE LA NR. 52. SE POATE FACE
 NUMĂI PE LUNGIMEA APEȘTEIE (CCA. 10 M)

Data:

07.05.2019 - NU SE POATE RECUPERA NUMĂRUL MIN. DE LUCRI DE
 PARCARE (1 LOC LA FĂCARE 35 MP SPĂȚIU MEDIU/
 BIŞURI)

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
- nume, prenume, adresă peţent, telefon de contact
- puncte de vedere referitor strict la documentaţia P.U.D. / P.U.Z.
- datele de identificare a documentaţiei

- PE CAZUL SUBIECT, ÎN CAZUL PERMIŢĂRII CONSTRUCȚIEI
 PROPUSE CU SUBSOL, NU POT FI ÎNDEPLINITE
 CONDIȚIILE TEHNICE CARE SE ÎMPUN PĂ PERMIŢĂRII
 DE SUBIECȚIA (AVĂND ÎN VEDERE FĂȚIPIŢI CĂ
 SPĂȚIU ESTE ÎNĂPIE ÎNCUŞT. CONSTRUCȚIA
 PROPUŞĂ ESTE PREVEDĂTĂ CU SUBSOL, ÎN TÎMP
 CĂ CASA PROPRIETĂȚII ADOPTIVA ÎNĂPIE
 SUBSOL, AVĂND PERIMETRU DE ÎNĂȚIPIE
 P+C+M),

- ESTE OCCAZIUNIA ÎNTOCĂRII UNII STUDIU DE
 ÎNDORIPIE CARE SĂ STABILISEĂ ÎN MOD
 OBIECȚIV DACĂ MAI SUNT ÎNDEPLINITE CONDIȚIILE
 DE ÎNDORIPIE MINIMĂ CUMPT. PREVEDERILOR CĂGĂLE
 (AVĂND ÎN VEDERE REGIUNUL DE ÎNĂȚIPIE
 PROPUŞ - EXAGERAT CONSIDERĂM NOI,
 DE S+P+3E!)

- PE CAZUL VESTIGIĂ DE ÎNDORIPIE UN GĂPĂŞ -
 CONSTRUCȚIE ÎNĂPIE (ÎNĂPIE ÎN CĂȚĂ.
 FUNCȚIARĂ) CARE SĂ APĂ PĂBĂŞI, OTECȚIV ÎN
 TÎMPUL RECIZĂRII SĂȚĂŢIUI LOI LA ÎMOBILIU
 PPOFUS VECIN).

ÎN CONCLUZIE, CONSIDERĂM CĂ DOCUMENTAȚIA
PRUMSA PUB - ÎNCALCĂ ÎN MOD REPETAT PREVEDERILE
H.C.I. NR. 118/2015, H.C.I. NR. 757/2017 ȘI H.C.I.
579/2018 PRIVIND MODIFICAREA PARTIALĂ ȘI COMPLETAREA
REGULAMENTULUI DE ORDONANȚĂ - ACTUALITATE T.U.G.
MUN. CLUJ-NAPOCA.

- ÎN ACEL DE AVUȚARE FAVORABILĂ A DOCUMENTAȚIEI
INIȚIATE ÎN TUL NA PRESENTĂ, SUBSEMUNAȚIA FUSI
IORN ȘI RUSU HORIAȘA - COPROPRIETARI AI IMOBILULUI NR.
- CÎN DE PE CALCA TURZII, NR. 52, DECEPARĂ CĂ NE
REZERVĂM DREPTUL DE A ACȚIONA ÎN INSTANȚĂ
ATĂȚI PROPRIETARII IMOBILULUI DE LA NR. 50, CĂȚ
ȘI PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA,

(Cluj - Napoca,
07.05.2019)

Prin adresa cu nr. 241448/07.05.2019, dl. Rusu Cristian Horațiu cu domiciliul în str.
și d-na. Văsar Renalda cu domiciliul în comunică
următoarele observații :

- CONT. DOC. PUC MUN. CLUJ - NAPOCA, PARCELA VECHINĂ DE LA NR. 52
ESTE CONSTRUIBILĂ DACA ÎNDEPLINEȘTE URMĂTOARELE CONDITII :
- URMĂTOARELE CONDITII : MIN. 800 MP, FRONT LA STRADA MIN. 21 M ȘI
PUNTE REGUIATĂ A TURCEZII (CUNȚIȘI ÎN ÎNDEPLINIRE)
- ÎN CAZUL ÎN CARE PRIN DOCUMENTAȚIA P.U.B. SE AVUȚĂ TAVURILE
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PRIVILEGIAT (S+P+3E), SE VOR ÎNCALCA DISPOZIȚIE
H.C.R. 525/2018 PRIVIND REZERVĂRILE LA REZERVĂRILE LATERALE (REZERVĂRILE
DIN ÎNĂLȚIME LA CORNISA (ATĂȚI) ADICĂ 6,00 M
- SUPRĂȚĂȚA REALĂ A PARCELEI DE PE CALCA TURZII, NR. 52 ESTE DE
CCA. 355 MP ȘI NU DE 400 MP CUM FIGUREAZĂ ÎN CĂȚĂȚI ȘI C.T.)
Cu mulțumiri, ÎNTRUCĂȚ ÎN ANII 1970-1980, CĂȚĂȚA LĂȘĂRII STR.
CALCA TURZII, S-AU LĂȘĂȚI CĂȚĂȚĂ 3 M LA FRUNT.

Data: 07.05.2019

Semnătura:

- NU ESTE POSIBILĂ ACOPERAREA NR. 118
DE LOCURI DE PARCARE (MIN. 1 LOC LA
FIECARE 35 MP SPAȚIU MEDICAL/BIPUR)

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

- PRIN REALITATE CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME S+P+3E SE PUNE ÎN PERICUL
STABILITĂȚII ȘI STRUCTURĂ DE REZISTENȚĂ A
CONSTRUCȚIEI PROPRIETĂȚEA NOASTRĂ DE LA NR. 48
(NECESARE AMPLU LUCRĂRI DE SUBSIDIERE ȘI
CONSOLIDARE TALUZ) DAR FRUNTUL AIC (< 15,00 M)
AL PARCELEI DE LA NR. 50 NU PERMITE ACELOR
LUCRĂRI ÎN SPAȚII ÎNGUSTE).

o NECESAR OBLIGATORIU STUDIU DE ÎNSURIRE
(NU SE MAI REGVRA ÎNSURIREA CORP. PUNĂTOARE
CONT. NORMELOR ÎN VIGORE, DATORITĂ REGIMULUI
DE ÎNĂLȚIME EXAGERAT PROPTUS).

- ÎN CAZ DE ABUZARE FAVORABILĂ A DOCUMENTA-
ȚIEI P.V.D. INITIATE ÎN FORMA PRESENTĂ,
SUBSEMNAȚII PROPRIETARI AI IMOBILITĂȚII VECIN DE
PE CALEA TURZII, NR. 48 - RUSU CRISTIAN ȘI
JESAR RENALDA, DECLARAM CĂ NE REZERVĂM
DREPTUL DE A ACȚIONA ÎN INSTANȚĂ ATĂT
ÎNȚIATORII DICUM. P.V.D. (COTROPRIETARI
IMOBILITĂȚII VECIN DE LA NR. 50, CALEA TURZII),
CĂ ȘI PRINĂRIA MUN. CLUJ - NAPOCA.

Prin adresa cu nr. 248529/10.05.2019, d-na. Rusu Adriana cu domiciliul în
comunică următoarele observații:

CONSULTĂND PLANȘA "PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" AM CONSTATAT
URMĂTOARELE:

1) DOCUMENTAȚIA FĂZĂ P.V.D. NU RESPECTĂ REGLEMENTĂRILE PUG. 9A,
VICIARE PRIVITOARE LA DISTANȚELE (PENTRU CĂMIN) MINIME FAȚĂ DE
VECINĂȚI, ÎNTRUCĂȚI SE PROPUNE O CONSTRUCȚIE ALPITĂ CALCĂN
LA LOCUINȚA SUBSEMNAȚII (CORP C1) CĂȚ ȘI LA CORP C2) DECI PE
DOUĂ LĂȚĂRI, DECI DISTANȚA MINIMĂ PRECIZATĂ ÎN PUG ESTE DE
6,00 M, ASTFEL, LOCUINȚA CORP C1, VA AVEA ÎN FAȚĂ PE RESPE-
LOR EXISTENTE O EXCĂDIRE CU H_{MAX} = 12,00 M (EXCĂDIRE EXISTENTE
ȚINĂȚ LA O DISTANȚĂ DE CCA 2,50 M FAȚĂ DE LIMITA DE

Data: 10.05.2019

Semnătura:

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact

2) - DOCUMENTAȚIA FĂZĂ P.V.D. ESTE EROANT
ÎNȚOCĂȚĂ, ÎNTRUCĂȚI CORPUL DE CĂDĂCĂ ȘI
PROPRIETĂȚIA SUBSEMNAȚII ARE REGIMUL DE
ÎNĂLȚIME REAL "P" ȘI NU "P+1" ("P+H") AȘA
CUM ESTE FIGURAT PE PLANȘA "REGLEMENTĂRI
URBANISTICE"; DE ASEMENEA, CORPUL C2
(LA FRONT CALEA TURZII) ARE FUNCȚIUNEA DE
"LOCUINȚĂ FAMILIALĂ" (ȘI NU "BIROURI").

- ③ - PRIN REALIZAREA LUCRĂRII PROPUSE SE PUNE ÎN PERICOL SIGURANȚA ȘI STABILITATEA CORPURILOR DE CLĂDIRI "LOCUINȚE" PROPRIETATEA SUBSEMNAȚEI, ÎNTRUCÂT AMBELE AU ÎNCALZIREA DE ÎNĂLȚIME P+1A (RESP. P+1E+1A), NEAVÂND SUBSOL, ÎAR CONSTRUCTIA PROPUȘĂ VA AVEA SUBSOL.
- ④ - CONFORM P.U.G. CUIJ-NĂPOCA, SE PRECIZEAZĂ FAPTUL CĂ, ÎN STR. ȘCP M3 SE POT AȘIPI CALCANI CONSTRUCTIILE NOI PROPUSE LA CALCANI EXISTENȚI, DAR NUMAI PE LUNGIMEA CONSTRUCTIILOR CALCANI EXISTENȚI! CONSTRUCTIA PROPUȘĂ A FI ALIPITĂ CALCANI LA LOCUINȚA EXISTENTĂ PROPRIETATEA SUBSEMNAȚEI DEPĂȘESTE CU 5,50 M CALCANUL EXISTENT, MAI MULȚI, SE ALIPEȘTE CALCANI (PĂRĂ A SE PĂSTRĂ O DIST. DE MIN. 6,00M - LINIA POSTERIOARĂ) ȘI LA CORPUL C1 (LOCUINȚĂ), DEȘI ACEASTA ARE TERESTRE LA COT. 2,40 M.
- ⑤ - PENTRU ALIPIREA CONSTRUCTIILOR PROPUSE CALCANI LA CELE 2 CORPURI DE CLĂDIRI PROPRIETATEA SUBSEMNAȚEI NU MI S-A SOLICITAT, CONFORM PREVEDERILOR LEGALE, NICI UN ACCEPT VERBAL ȘI/NI NOTARIAL.
- ⑥ - SUPRĂLATA REALĂ (DIN MĂSURĂTORI) CARE A FOST OMISĂ ÎN MOD INTENȚIONAT DE CĂTRĂ PROIECTANT DE PE PUNȘA "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" ESTE DE CCA, 355,00MP ȘI NU DE 400,00MP (CONT. EXTAS C.F.), ÎNTRUCÂT S-A CEDAT LA STRADA ÎN ANII 170-80 CCA. 3,00M PT. LARGIREA CĂII TURPII. ÎN CONȘCIINȚA, TOȚI INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI (POT, COT) SUNT ERODAT CALCULATI!
- ⑦ - CALCULUL NR. NECESAR DE PĂRĂRI ESTE ÎNCORRECT (REVINE ÎN LOC LA PĂRĂRI 35 MP "SPAZIU MEDICAL")

Prin adresa cu nr. 288235/31.05.2019, d-m. Săsăran Delia Anuța cu domiciliul în :
 , comunică următoarele observații :

numărul de locuri de parcare INSUFICIENT
la o clădire de P+3E

numărul de locuri de parcare INSUFICIENT
pentru spațiile medicale, pt cei care vin la

13

✓ - *Maximile lucr. și parcol. pe C.ALEA TURZII,*
STRAZILE ÎNVECINATE PE PROTUAR *Control medical*

Cu mulțumiri,

Data: 31.05.2019

Semnătura: _____

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor Rusu Ioan și Rusu Adriana cu domiciliul în _____, cu nr. 241434/07.05.2019, proiectanții lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Conf. doc. PUG. Mun. Cluj Napoca, parcela vecină de la nr. 50 este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții: suprafața parcelei = min. 800 mp, front stradal min. 21 m și forma regulate, în realitate parcela are formă de "L" (neregulată).

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP_M3, "Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (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. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice".

Parcela de la numărul 50 se încadrează la excepțiile menționate la punctele b), c), d), prin urmare este construibilă în baza unui PUD, respectiv documentația aflată în procedură de avizare.

Cu privire la forma parcelei, faptul că înșiși petenții precizează că are forma de "L" denotă acesta are o formă regulată. În plus, regulamentul de urbanism aferent PUG consideră acest parcelar ca fiind valoros, instituind asupra acestuia în mod expres un regim de protecție.

2. Referitor la susținerea "supraf. de circa 350mp (în anii 70-80 s-au cedat 3 m la front pt. lărgirea străzii Calea Turzii)"

Nu înțelegem la ce se referă petenții, parcela în studiu are suprafața de 400 mp, conform măsurătorilor din teren, a cărții funciare, confirmate prin procesul verbal de fază de proiectare nr. 5262 / 2018, parte din documentația supusă avizării.

3. Referitor la susținerea "Clădirea propusă în documentația PUD nu respectă distanțele minime față de vecinătăți (h/2 la cornișă – minim 6 m conform HGR 525/1996)"

Referirea la retragerea față de limita laterală de proprietate nu se regăsește în HG 525/1996.

În conformitate cu legea 350/2001 și cu prevederile din RLU aferent PUG Mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014, pentru UTR ZCP_M3, se precizează că retragerile față de limitele laterale și posterioare, pentru parcelele care au suprafață mai mică de 800 mp și front la stradă mai mic de 21 de metri se reglementează prin PUD, respectiv prin documentația de față supusă avizării.

4. Referitor la susținerea "În cazul alipirii construcției de clădirea proprietatea noastră de la nr. 52 (perete calcan) săpătura pentru fundații afectează grav stabilitatea și structura de rezistență a construcției de la nr.52".

Menționăm că soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

14

5. Referitor la susținerea "În orice situație (soluție calcan), conf. prevederilor PUG, alipirea de casa de la nr. 52 se poate face numai pe lungimea acesteia (cca. 10m)"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP_M3 „Conformarea clădirilor pe parcele va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe liniile laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent.”

Având în vedere că atât Corpul C1 cât și Corpul C2, de pe parcela cu nr. 52, prezintă calcane spre limita comună de proprietate, clădirea propusă acoperă aceste calcane, punând în aplicare dispozițiile de mai sus. Soluția propusă a avut în vedere implementarea regulamentului local de urbanism și în cadrul unor dezvoltări ulterioare pe parcelele învecinate, cu atât mai mult cu cât modul de ocupare a parcelei învecinate, preexistent, nu este conform regulamentului local de urbanism.

6. Referitor la susținerea "Nu se poate asigura numărul minim de locuri de parcare (1 loc la fiecare 35 mp spațiu medical / birouri)"

Necesarul de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală (413 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

7. Referitor la susținerea "Pe latura sudică, în cazul realizării construcției propuse cu subsol, nu pot fi îndeplinite condițiile tehnice care se impun pt. realizarea de subzidiri (având în vedere faptul că spațiul este foarte îngust, construcția propusă este prevăzută cu subsol, în timp ce casa proprietatea subsemnaților nu are subsol, având regimul de înălțime P+E+M".

Așa cum am precizat și la punctul 4, soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

8. Referitor la susținerea "Este obligatorie întocmirea unui studiu de însorire care să stabilească în mod obiectiv dacă mai sunt îndeplinite condițiile de însorire minima conf. prevederilor legale (având în vedere regimul de înălțime propus – exagerat nosiderăm noi de S+P+3".

Studiul de însorire a fost întocmit și este parte din documentația supusă avizării. Acesta conchidează că imobilul de pe parcela învecinată nu este afectat, clădirea propusă umbrind clădirea existentă doar până la ora 10.30 la solstițiul de iarnă, fiind amplasată la nord față de parcela petenților.

Regimul maxim de înălțime pentru parcela de la nr. 50 a fost anterior reglementat prin RLUaferent PUG mun. Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, prezentul plan urbanistic de detaliu se încadrează în acest regim de înălțime având S+P+3 etaje față de S+P+4+R maxim posibil și o înălțime de 13,4 m față 18 m maximi posibil.

9. Referitor la susținerea "Pe latura vestică deținem un gard – construcție anexă (întăbulată în cartea funciară) care s-ar prăbuși efectiv în timpul realizării săpăturilor la imobilul propus vecin)".

Revenim și artăm așa cum am făcut o deza la punctele 4 și 7, că soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

10. Referitor la susținerea "În concluzie, considerăm că documentația propusă PUD încalcă în mod repetat prevederile HCL 118/2015, 737/2017, 579/2018 privind modificarea parțială și completarea regulamentului de urbanism – actualizare PUG Mun. Cluj Napoca".

Având în vedere că în textul observațiilor nu se face nicio referire precisă la niciun articol din cadrul RLU aprobat prin HCL 118/2015 și 579/2018 și că HCL 737/2017 conține prevederi privind constatarea urbanizării, fără aplicabilitate în cazul de față considerăm că afirmația este lipsită de fundament și ne vedem prin urmare puși în imposibilitatea formulării unui răspuns la acest punct.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Rusu Ioan și Rusu Adriana.

Documente anexate:

- Studiu de însorire
- Proces verbal de recepție OCPI 5262/2018

Cluj-Napoca,
27.05.2019

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



Ca răspuns la sesizările vecinilor : Rusu Cristian Horațiu cu domiciliul în
și Văsar Renalda cu domiciliul în cu nr. 241448/07.05.2019,
proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Conf. doc. PUG. Mun. Cluj Napoca, parcela vecină de la nr. 50 este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții: suprafața parcelei = min. 800 mp, front la stradă min. 21 m și forma regulate a parcelei (condiții neîndeplinite)"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP_M3, "Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului în stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (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. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice".

Parcela de la numărul 50 se încadrează la excepțiile menționate la punctele b), c), d), prin urmare este construibilă în baza unui PUD, respectiv documentația aflată în procedură de avizare.

2. Referitor la susținerea "În cazul în care prin documentația PUD se avizează favorabil regimul de înălțime propus (S+P+3E), se vor încălca dispozițiile HGR 525 / 96 privitoare la retragerile laterale (resp. jumătate din înălțimea la cornișă (atic) , adică 6.00 m"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP_M3, punctul 10 "Înălțimea maximă admisă a clădirilor": "Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

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

Regimul maxim de înălțime pentru parcela de la nr. 50 este stabilit prin PUG mun. Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014 și prezentul plan urbanistic de detaliu se încadrează în acest regim de înălțime având S+P+3 etaje față de S+P+4+R maxim posibil și o înălțime de 13,4 m față 18 m maxim posibil.

Referirea la retragerea față de limita laterală de proprietate nu se regăsește în HG 525/96, sigurele retrageri menționate în HG și exprimate în metri fiind față de fâșia de protecție a frontierei de stat. Cu privire la retragerile față de limitele laterale de proprietate, la Art.24 se precizează că retragerea minimă va respecta prevederile Codului Civil, respectiv 2 metri.

3. Referitor la susținerea "Suprafața reală (din măsurători), care a fost omisă în mod intenționat de către proiectant de pe planșa de Reglementări urbanistice este de cca 355 mp și nu de 400 mp (conf. extras CF), întrucât s-a cedat la stradă în anii '70 - '80 cca 3.00 m pentru lărgirea Căii Turzii. În consecință toți indicii de ocupare a terenului (POT, CUT) sunt eronat calculați!"

Aceste susțineri sunt total nefondate, cea care induce în eroare fiind tocmai petenta. Documentația are la baza studiul topografic și măsurătorile topografice recepționate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca prin procesul verbal de recepție nr. 5262/2018. Conform acestor măsurători suprafața terenului este de 400mp, așa cum este și înscrisă în Cartea Funciară nr. 270289.

În consecință, calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT este corect realizat.

4. Referitor la susținerea "Nu este posibilă asigurarea nr. Min. de locuri de parcare (min. 1 loc la fiecare 35 mp spațiu medical / birouri)".

Necesarul de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală (413 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

5. Referitor la susținerea "Prin realizarea construcției propuse, regim de înălțime S+P+3 se pune în pericol stabilitatea și structura de rezistență a construcției proprietatea noastră de la nr 48. (necesare ample lucrări de subzidire și consolidare taluz) dar frontul mic al parcelei de la nr. 50 nu permite asemenea lucrări în spații înguste.)

Menționăm că soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

Subliniem însă faptul că imobilul de la nr. 48, Hotelul Confort, are subsol, la fel cu imobilul propus, prin urmare nu se pune problema unor afectări a stabilității acestuia. Cu toate acestea sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va elimina orice risc și va fi supus avizării tuturor organismelor abilitate.

6. Referitor la susținerea "Necesar obligatoriu studiu de însorire (nu se mai asigură însorirea corespunzătoare conf. normelor în vigoare, datorită regimului de înălțime exagerat propus).

Prevederile OMS 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației, la Art. 3 precizează:

"(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."

În același ordin la Art.1 se precizează:

- a) Încăpere de locuit - încăperile cu funcții de cameră de zi și dormitoare;

14

Având în vedere că construcția de la nr. 48 are funcțiunea de hotel, reglementările de la Art. 3 nu îi sunt aplicabile, nepunându-se problema însovrii.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Rusu Cristian Horațiu și doamna Văsar Renalda, coproprietari ai Hotelului Confort.

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



Ca răspuns la sesizările d-nei. Rusu Adriana cu domiciliul în 248529/10.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizază următoarele :

1. Referitor la susținerea "Documentația faza PUD nu respectă reglementările PUG în vigoare referitoare la distanțele (retragerile) minime față de vecinătăți, întrucât se propune o construcție alipită cașan la locuința subsemnatei (Corp C1) cât și la Corp C2, deci pe două laturi, desi distanța minima precizată în PUG este de 8m. Astfel, locuința Corp C1 va avea în fața ferestrelor existente o clădire cu H max – 12 m (ferestrele existente fiind la o distanță de cca 2.4m față de limita de proprietate)"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR_ZCP_M3 „Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor atipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent.”

Având în vedere că atât Corpul C1 cât și Corpul C2 prezintă calcane spre limita comună de proprietate, clădirea propusă acoperă aceste calcane, punând în aplicare dispozițiile de mai sus. Astfel, nu devin aplicabile reglementările cu privire la distanța minimă față de limita de proprietate. Soluția propusă a avut în vedere implementarea regulamentului local de urbanism și în cadrul unor dezvoltări ulterioare pe parcelele învecinate, cu atât mai mult cu cât modul de ocupare a parcelei învecinate, preexistent, nu este conform regulamentului local de urbanism.

Studiul de însovrire efectuat concluzionează că imobilul de pe parcela învecinată nu este afectat, clădirea propusă umbrind clădirea existentă doar până la ora 10.30, fiind amplasată la nord față de parcela petentei.

2. Referitor la susținerea "Documentația faza PUD este eronat întocmită întrucât corpul de clădire C1 proprietatea subsemnatei are regimul de înălțime real "P" și nu "P+1" ("P+M") așa cum este figurat pe planșa de Reglementări urbanistice; De asemenea corpul C2 (ca front la Calea Turzii) are funcțiunea de "Locuință familială" (și nu de "birouri")."

Mențiunile de pe planșa de Reglementări urbanistice au la bază datele din extrasul de carte funciară și observațiile de la fața locului și din planșele fotografice din cadrul documentației.

Remarcăm faptul că petenta induce intenționat autoritatea publică în eroare, prin afirmații nereale și contrazise nu doar de documente și chiar de ea, la punctul următor.

Corpul de clădire C1 este figurat cu regimul de înălțime P+1/P+M, acest regim de înălțime fiind menționat în mod expres în Extrasul de Carte Funciară nr. 308006. Potrivit însovrii din Cartea funciară, Corpul C1 este compus din parter (3 camere, loc de servit masa, bucătărie, sas, terasă închisă, garaj cu magazie și scară de acces) și mansardă (cameră). Acest fapt rezultă și din fotografiile de la fața locului. Din planșa fotografică din cadrul documentației se poate observa existența unui regim de înălțime variabil al Corpului C1, parter sau demisol (dificil de apreciat datorită vegetației) și încă un nivel spre limita comună de proprietate, parter și încă un nivel de mansardă, fiind evidentă modificarea acoperișului sarpantă cu deschiderea de goluri de geam și realizarea unui acoperis parțial de tip terasă, precum și unei uși spre terasa care acoperă cealaltă parte a corpului de clădire.

18

- Potrivit dispozițiilor secțiunii "Pieșe scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991, punctul 2.5.6. este necesar „Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora”, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.”
- Potrivit art. 27 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009:
 "Acordul vecinilor
 (1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii i "Pieșe scrise" a cap.A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:
 a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
 b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;
 c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.”
- Conform art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiului Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, cu modificările și completările ulterioare:
 „(1) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Pieșe scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:
 (a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora”

Coroborând dispozițiile legale de mai sus putem concluziona că acordul vecinilor prevăzut la art. 27 alin 1 lit a, solicitat pentru obținerea autorizațiilor de construire, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate este necesar *numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora*, aspecte care vor rezulta numai în urma efectuării unei expertize tehnice la faza obținerii autorizației de construire. Soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată.

6. Referitor la susținerea "Suprafața reală (din măsurători), care a fost omisă în mod intenționat de către proiectant de pe planșa de Reglementări urbanistice este de cca 355 mp și nu de 400 mp (conf. extras CF), întrucât s-a cedat la stradă în anii '70 - '80 cca 3.00 m pentru lărgirea Căii Turzii. În consecință toți Indicii de ocupare a terenului (POT, CUT) sunt cronat calculați!"

Acste susțineri sunt total nefondate, cea care induce în eroare fiind tocmai metoda. Documentația are la baza studiul topografic și măsurătorile topografice recepționate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca prin procesul verbal de recepție nr. 5262/2018. Conform acestor măsurători suprafața terenului este de 400mp, așa cum este și înscrisă în Cartea Funciară nr. 270289.

În consecință, calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT este corect realizat.

7. Referitor la susținerea "Calculul nr. Necesari de parcare este incorect (ilizibili)"

Necesari de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

20

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală (413 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Rus Adriana.

Documente anexate:

- Planșă fotografică cu imobilele de pe parcela învecinată
- Extras de pe Oficiul National al Registrului Comerțului privind sediile de firmă la adresa petentei
- Extras de carte funciară nr. 308005
- Extras de pe pagina web a Ministerului Turismului privind unitățile de primire turistică clasificate
- Rezervare prin pagina de web booking.com pentru cele două corpuri de clădire
- Corespondență cu operatorul de turism care funcționează în imobilele petentei
- Studiu de însorire

Ca răspuns la sesizările d-nei. Săsăran Delia Ancuța cu domiciliul în cu nr. 288235/31.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Numărul de locuri de parcare insuficient la o clădire de P+3E – numărul de locuri de parcare insuficient pentru spații medicale, pentru cei care vin la control medical. Mașinile vor fi parcate pe Calea Turzii, străzile învecinate pe trotuar"

Necesarul de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală (485 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Săsăran Delia Ancuța.

Cluj-Napoca,
23.10.2019

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
adm. Vlad Negru



1 / 1

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. 247033/433/09.05.2019, 253419/433/14.05.2019 și 299875/433/07.06.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 277043/27.05.2019, 296155/05.06.2019,

296155/05.06.2019 și 544683/23.10.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 284152/433/29.05.2019, 300315/433/07.06.2019, 300332/433/07.06.2019, 300342/433/07.06.2019 și 553864/433/28.10.2019.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipeigan

22