

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială S+P+E+M, str. Hațeg nr. 22.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială S+P+E+M, str. Hațeg nr. 22 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 157300/1/12.03.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 157382 din 12.03.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială S+P+E+M, str. Hațeg nr. 22, beneficiari: S.C. Nova Confort S.R.L., Zăhan Mircea-Călin, Zăhan Narcisa-Roxana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 5 din 7.01.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;
Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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 locuință unifamilială S+P+E+M, str. Hațeg nr. 22, beneficiari: S.C. Nova Confort S.R.L., Zăhan Mircea-Călin, Zăhan Narcisa-Roxana, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 305067.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: 2 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6,6 m;
- accesul auto și pietonal: din str. Hațeg;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiul specializat dispus la subsol;
- 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,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **Zăhan Mircea**, cu domiciliul în jud. Cluj, comuna Sanpaul, înregistrată sub nr. 605757/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

Nr. ... **5** AVIZ din ... **7.01.2020**

pentru **P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E+M, str. Hațeg nr. 22**
generat de imobilul cu nr. cadastral 305067

Inițiatori: S.C. Nova Comfort S.R.L., Zăhan Mircea

Proiectant: S.C. Atelier Schmidt S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adina Crina I. Schmidt.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 352mp, situată pe latura nordică a străzii Hațeg, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-regim de construire: izolat

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-retragere min. față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. .

-retragere min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: 2 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6,6 m;
- accesul auto și pietonal: din str. Hațeg;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la subsol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 248315/433/2019) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2019 și a fost avizată favorabil, cu condiția realizării unei singure unități locative cu regim de înălțime S+P+E+M. Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

În acest sens s-a depus sub nr. 605757/433/2019 modificările solicitate în C.T.A.T.U. care au fost analizate în ședința operativă din 29.11.2019 și s-a avizat favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1874 din 11.05.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa

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

Construcția C1 este înscrisă în cartea funciară

Sistem de proiectare: Stereografic 1970

Sistem de cote: Marea Neagră 1975

Executant | S.C. TOPVEST S.R.L.

Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241

Intocmit | Ing. Antonescu Florin-Andrei

Aut. Seria | RO-C-J-F | Nr. 0054

Data: Iunie 2018



Parcela (1C)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I+1)
	Y [m]	X [m]	
103	390232.386	586765.674	3.461
12	390232.791	586762.237	2.321
14	390235.102	586762.455	27.124
63	390239.112	586735.629	11.853
74	390227.378	586733.952	27.677
51	390223.606	586761.371	3.338
104	390223.151	586764.678	9.289

S(1C)=351.86mp P=85.063m

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3000 / data 17.07.2018

Recepționat: Mihai Konradi
 (prenumele și numele consilierului / inspectorului)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
 HCL nr. 152 din 23.03.2020
 VIZAT

SITUAȚIA PROPUȘĂ :

Adresa imobilului: loc. Cluj Napoca, strada Hatieg, nr. 22, jud. Cluj
 Nr. C.F. 305067 Cluj Napoca;
 Nr. CAD. 305067
 UTR = Liu
 Locuințe cu regim redus de înălțime (H_{max}=12.00m) dispuse pe un parcelar de tip urban.
 S_{teren} = 352,00mp

LEGENDA :

- LIMITA PROPRIETATII
- LIMITELE PROPRIETATILOR VECINE
- IMOBIL PROPUȘ S+P+1E+M
- IMOBILE INVECINATE
- CIRCULATII AUTO - ACCES GARAJ 18%
- CIRCULATII PIETONALE
- PUNCT GOSPODARESC 1,30mp
- CONTUR SUBSOL
- SPATIU VERDE
- ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- ACCES PIETONAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ :

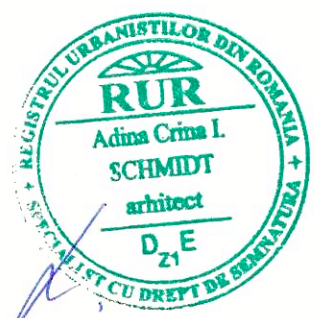
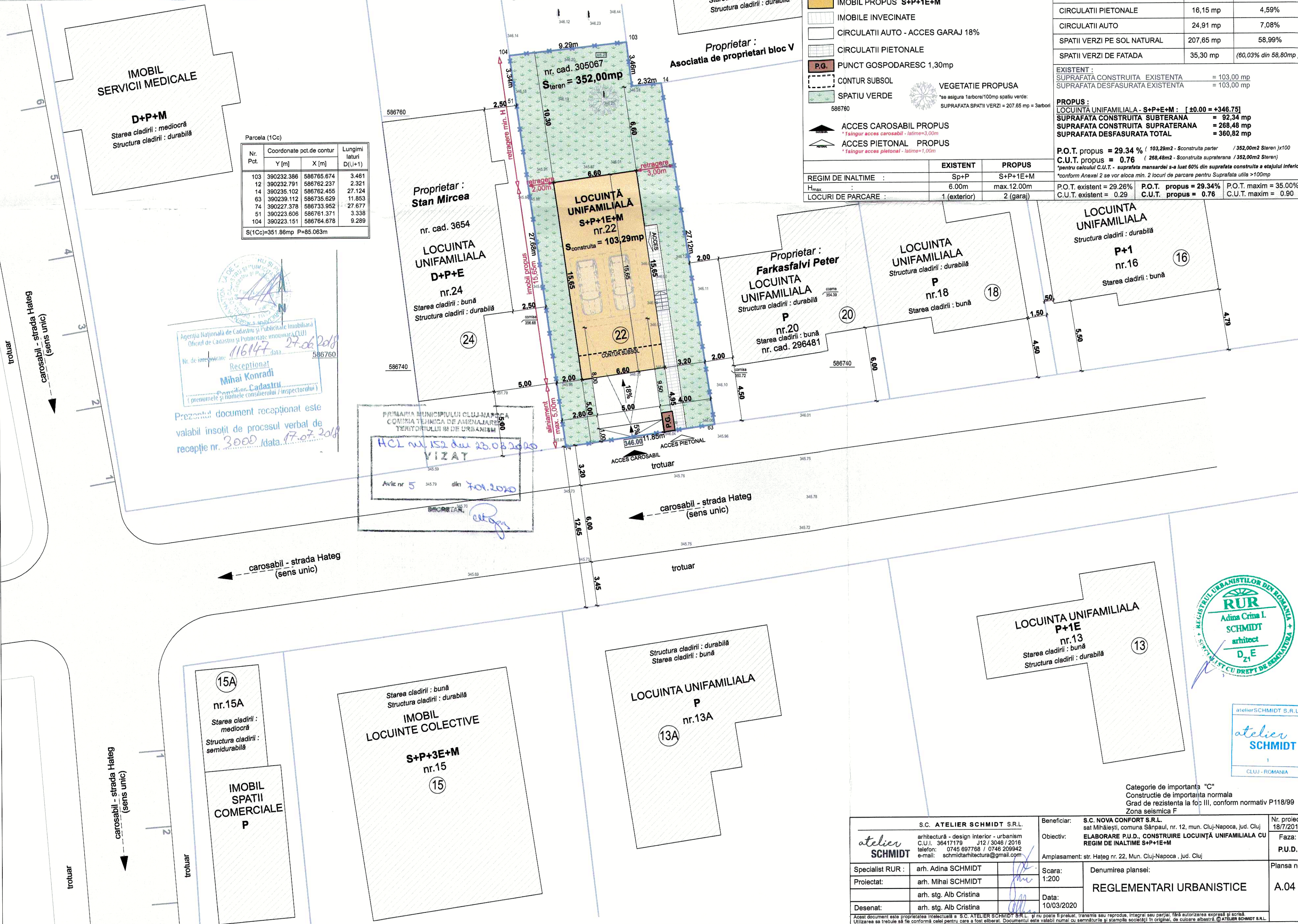
	mp	%
ARIE TEREN	352,00 mp	100,00%
ARIE CONSTRUITA	103,29 mp	29,34%
CIRCULATII PIETONALE	16,15 mp	4,59%
CIRCULATII AUTO	24,91 mp	7,08%
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	207,65 mp	58,99%
SPATII VERZI DE FATADA	35,30 mp	(60,03% din 58,80mp)

EXISTENT :
 SUPRAFAȚA CONSTRUITA EXISTENTA = 103,00 mp
 SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA EXISTENTA = 103,00 mp

PROPUȘ :
 LOCUINȚA UNIFAMILIALA - S+P+1E+M : [±0.00 = +346.75]
 SUPRAFAȚA CONSTRUITA SUBTERANA = 92,34 mp
 SUPRAFAȚA CONSTRUITA SUPRATERANA = 268,48 mp
 SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA TOTAL = 360,82 mp

P.O.T. propus = 29.34 % (103,29m² - Sconstruita parter / 352,00m² Steren)x100
 C.U.T. propus = 0.76 (268,48m² - Sconstruita supraterana / 352,00m² Steren)
 *conform Anexei 2 se vor aloca min. 2 locuri de parcare pentru Suprafata utila >100mp

REGIM DE ÎNĂLȚIME :	EXISTENT	PROPUȘ
H _{max} :	Sp+P 6.00m	S+P+1E+M max. 12.00m
LOCURI DE PARCARE :	1 (exterior)	2 (garaj)



Categorie de importanță "C"
 Construcție de importanță normală
 Grad de rezistență la foc: III, conform normativ P118/99
 Zona seismică F

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. arhitectură - design interior - urbanism C.U.I. 36417179 J12/3046/2016 telefon: 0745 697768 / 0746 209942 e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com		Beneficiar: S.C. NOVA CONFORT S.R.L. sat Mihăiești, comuna Sânpaul, nr. 12, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Nr. proiect: 18/7/2018
Specialist RUR : arh. Adina SCHMIDT		Obiectiv: ELABORARE P.U.D., CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+M	Faza: P.U.D.
Proiectat: arh. Mihai SCHMIDT		Amplasament: str. Hatieg nr. 22, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Planșa nr.: A.04
Desenat: arh. stg. Alb Cristina		Denumirea planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE	
Data: 10/03/2020			

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. și nu poate fi preluat, transmis sau reprodus, integral sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila școlară în original, de culoare albastră. ©ATELIER SCHMIDT S.R.L.

P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E+M
str. Hațeg nr. 22
Nr. 79883/11.02.2020
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : S.C. NOVA CONFORT S.R.L., ZĂHAN MIRCEA CĂLIN și ZĂHAN NARCISA ROXANA
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 605757/22.11.2019

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 locuință unifamilială S+P+E+M – str. Hațeg nr. 22

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

- **Certificat de urbanism nr. 1874/11.05.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 5/07.01.2020**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 605757/22.11.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.08.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor 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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 23.08.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 30.08.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în data de 23.08.2019 - ora 9.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 23.08.2019 - ora 9.

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 :

- Farkasfalvi Peter – str. Hațeg nr. 20
- Stan Mircea – str. Hațeg nr. 24
- Asociația de Proprietari – str. Donath bloc V
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 23.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.

Din partea publicului s-au prezentat 2 vecini :

- d-na. Farkasfalvi Adriana sesizează următoarele :
 - solicită studiu de insorire
 - să se analizeze înălțimea clădirii spre casa dânzei
 - să se respecte regulamentul și panta de coborâre în garaj
- dl. Trif George :
 - observația este legată de locuința semicolectivă, consideră că ar trebui locuință unifamilială

Prin adresa cu nr. 455779/28.09.2018, dl. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. In zona str. Hateg toate parcelele de teren au fost de 500 mp. In anii 1970 Statul Roman a expropriat cate 180 mp din fiecare parcela pentru spatiile verzi si caile de acces la Blocul V construit in anul 1963. Prin exproprierea a rezultat suprafata terenurilor = 320 mp. Am dori sa ni se explice cum s-a obtinut o diferenta de 32 mp la terenul de pe str. Hateg nr. 22. In cazul in care s-a facut marire de suprafata de 10%, ce s-a intamplat cu suprafata de teren care trebuie sa fie a Statului Roman? A fost preluata abuziv de catre proprietarii privati?
2. Dorim sa se raporteze indicii urbanistici la suprafata din acte.
3. Conform regulament Liu lungimea frontului la strada trebuie sa fie mai mare sau egala cu 12 m. Din planul afisat se poate deduce ca lungimea frontului la strada este de 11,60m.
4. Avand in vedere ca frontul la strada cat si suprafata parcelei de teren sunt la limita inferioara a celor admise in UTR Liu , consideram ca, construirea a doua unitati individuale nu se incadreaza la forma si suprafata parcelei.
5. In planul PUD depus la Primarie de catre beneficiarul SC Nova Confort SRL pentru consultare, se poate vedea ca regimul de inaltime a cladirilor invecinate este doar P , cel mult

P+1E. Avand in vedere ca locuinta noastra este cu regim de inaltime Parter dorim sa se faca un studiu de insorire (pe care sa-l putem si noi consulta) sa vedem cum va fi afectata casa noastra de o cladire cu peste 9 m inaltime mai mare decat cea existenta.

6. Din planul depus pentru consultare nu reiese unde vor fi amplasate cele 3 locuri de parcare exterioare. Consideram ca nu se respecta reglementarea din Regulament- referitor la spatiile verzi de fatada iar din plan putem interpreta ca cel putin 50% din spatiu de fatada sunt ocupate de accesul auto si pietonal. Se incalca prevederea din Regulament care precizeaza ca garajele se retrag cu min.6 m fata de aliniament pentru a permite parcare a unui autoturism.
7. Punctul 6 din Regulament lit. b prevede ca in cazul in care pe limita de proprietate nu exista calcane cladirile se vor retrage la o distanta minima de 3 m, in cazul de fata este incalcata si exceptia in ceea ce priveste inaltimea cladirilor care pe latura cu retragere mai mica de 3 m nu poate depasi 4,5 m.
8. In cazul in care am interpretat gresit planul afisat , va rugam sa depuneti planuri mai elocvente.

Data: 28.09.2018

Semnatura

Nota:



Prin adresa cu nr. 455785/28.09.2018, dl. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. In zona str. Hateg toate parcelele de teren au fost de 500 mp. In anii 1970 Statul Roman a expropriat cate 180 mp din fiecare parcela pentru spatiile verzi si caile de acces la Blocul V construit in anul 1963. Prin exproprierea a rezultat suprafata terenurilor = 320 mp. **Am dori sa ni se explice cum s-a obtinut o diferenta de 32 mp la terenul de pe str. Hateg nr. 22. In cazul in care s-a facut marire de suprafata de 10%, ce s-a intamplat cu suprafata de teren care trebuie sa fie a Statului Roman? A fost preluata abuziv de catre proprietarii privati?**
2. Dorim sa se raporteze indicii urbanistici la suprafata din acte.
3. Conform regulament Liu lungimea frontului la strada trebuie sa fie mai mare sau egala cu 12 m. Din planul afisat se poate deduce ca lungimea frontului la strada este de 11,60m.
4. Avand in vedere ca frontul la strada cat si suprafata parcelei de teren sunt la limita inferioara a celor admise in UTR Liu , consideram ca, construirea a doua unitati individuale nu se incadreaza la forma si suprafata parcelei.
5. In planul PUD depus la Primarie de catre beneficiarul SC Nova Confort SRL pentru consultare, se poate vedea ca regimul de inaltime a cladirilor invecinate este doar P , cel mult P+1E. Avand in vedere ca locuinta noastra este cu regim de inaltime Parter dorim sa se faca un studiu de insorire (pe care sa-l putem si noi consulta) sa vedem cum va fi afectata casa noastra de o cladire cu peste 9 m inaltime mai mare decat cea existenta.
6. Din planul depus pentru consultare nu reiese unde vor fi amplasate cele 3 locuri de parcare exterioare. Consideram ca nu se respecta reglementarea din Regulament- referitor la spatiile verzi de fatada iar din plan putem interpreta ca cel putin 50% din spatiu de fatada sunt ocupate de accesul auto si pietonal. Se incalca prevederea din Regulament care precizeaza ca garajele se retrag cu min.6 m fata de aliniament pentru a permite parcare a unui autoturism.
7. Punctul 6 din Regulament lit. b prevede ca in cazul in care pe limita de proprietate nu exista calcane cladirile se vor retrage la o distanta minima de 3 m, in cazul de fata este incalcata si exceptia in ceea ce priveste inaltimea cladirilor care pe latura cu retragere mai mica de 3 m nu poate depasi 4,5 m.
8. In cazul in care am interpretat gresit planul afisat , va rugam sa depuneti planuri mai elocvente.

Data: 28.09.2018

Semnatura

Nota:



Prin adresa cu nr. 462370/03.10.2018, Asociația de Proprietari str. Donth bloc V, comunică următoarele obiecțiuni :

În anul 1960 Statul Român a expropriat câte 180 mp din fiecare parcelă de 500 mp din zona străzii Hadeș, vecina cu blocul nostru care a fost construit în 1963.
Prin aceste exproprieri a rezultat o suprafață de 320 mp nu 352 mp. cât spune că au, adică doresc să i-a din terenul

care se află în dreptul blocului nostru teren care este al statului Român, iar dânsii au tăiat din nucul de pe acest teren ca fiind proprietatea lor.

2. Doam să se raporteze indicii urbanistice din acte.

Aceleasi persoane în urmă cu 2,3 ani și-au mai batut joc de noi, construind în dreptul scării II și III un imobil astfel locotării de la etajele P+1+2+3

nu mai au soare laetă ziua.
Locuim în acest bloc, părinții acum noi din 1963 vi se pare normal ca acest domn? să și bată joc de noi?
... .. last expediată

9

Prezentă notificare a T¹
în data de 21.09.2019 am primit-o

În data de 26.09.2019
3. Nu suntem de acord cu construcția propusă.
Asociația de Proprietari
PRESEDINTE
Claru Constantin
str. Sonath bloc V
Cluj-Napoca

Prin adresa cu nr. 16100/10.01.2019, dl. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :


Având în vedere că proiectantul nu a răspuns la observațiile noastre transmise la prima variantă de PUD și având în vedere că s-ar putea naște o situație litigioasă cu privire la proprietatea terenului, insistăm să primim răspuns la punctul 1 și anume:

1. În zona str. Hateg toate parcelele de teren au fost de 500 mp. În anii 1970 Statul Român a expropriat câte 180 mp din fiecare parcelă pentru spațiile verzi și căile de acces la Blocul V construit în anul 1963. Prin exproprieri a rezultat suprafața terenurilor = 320 mp. Am dori să ni se explice cum s-a obținut o diferență de 32 mp la terenul de pe str. Hateg nr. 22. În cazul în care s-a făcut marire de suprafață de 10%, ce s-a întâmplat cu suprafața de teren care trebuie să fie a Statului Român? A fost preluată abuziv de către proprietarii privați? Va documentez cu copie după extrasul Cf nr. 21045 al casei noastre, precum și Cf nr. 31323 rezultat în urma exproprierii terenurilor în anul 1963 precum și cu planul de situație întocmit în anul 1974 ca anexa la dovada de existență nr. 3954/07.03.1974 (din care se poate vedea că ambele terenuri au aceeași dimensiune și s-a expropriat aceeași suprafață de teren de 180 mp).
2. Referitor la răspunsul la punctul 5 din răspunsul proiectantului dorim să ni se pună la dispoziție studiul de însorire menționat în răspunsul acestuia.
3. În ceea ce privește răspunsul la punctul 7 precizăm că Regulamentul de Urbanism la articolul nr. 6 privind amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate și posterioare ale parcelei prevede astfel:
- prin excepție în situația în care se poate identifica în zonă o regulă locală (regula a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrate prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii pe această parte nu va depăși 4,50 m. Iar D-voastră ați prevăzut o distanță mai mică de 3 m pe ambele laturi. Cum explicați acest lucru?
4. În ceea ce privește înălțimea maximă a clădirii ce nu poate depăși în punctul cel mai înalt (coama acoperișului) 12 m, vă rugăm să ne puneți la dispoziție o secțiune a clădirii propuse.

Data: 10.01.2019

Nota:

Semnatura



10

Prin adresa cu nr. 173108/27.03.2019, dl. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în str. Hațeg nr. 20, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Avand in vedere ca planul de situatie pe care am fost notificati sa-l consultam (prin notificarea nr 110324 din data de 28.02.2019, conex cu nr. 83504/15.02.2019), am constatat ca este identic cu planul pentru care am formulat observatii prin adresa inregistrata la Primarie cu nr. 16100/10.01.2019 si la care nu am primit nici un raspuns , va solicitam sa ne raspundeti la observatiile facute din adresa identificata mai sus pe care o anexam in copie.
2. In ceea ce priveste observatia de la punctul 1 din adresa depusa la D-voastra in data de 10.01.2019 , pentru a o sustine va anexam suplimentar o copie a CF-ului (initial al casei) nr. 19546, nr. topo 10406/2.
3. Deasemenea as dori sa aflu cum s-a obtinut valoarea de 103 mp construiti la sol a constructiei existente din masuratorile topo cand in realitate cladirea are 59.29 mp.. Am ajuns la concluzia ca s-au masurat si anexele, scara de acces, terasa si garajul care sta sa cada si asa s-a ajuns la valoarea rotunjita de 103 mp masurati la sol.Mentionez ca nici anexele, nici terasa si nici garajul nu se regasesc pe extrasul CF. Ca argument atasez planul de situatie cumparat de la primarie pe care am calculat suprafata reala a casei.
4. Avand in vedere ca frontul la strada cat si suprafata parcelei de teren sunt la limita inferioara a celor admise in UTR Liu , consideram ca, construirea a doua unitati individuale nu se incadreaza la forma si suprafata parcelei.
5. Din planul depus pentru consultare nu reiese unde vor fi amplasate cele 3 locuri de parcare exterioare. Consideram ca nu se respecta reglementarea din Regulament- referitor la spatiile verzi de fatada iar din plan putem interpreta ca cel putin 50% din spatiu de fatada sunt ocupate de accesul auto si pietonal.Se incalca prevederea din Regulament care precizeaza ca garajele se retrag cu min.6 m fata de aliniament pentru a permite parcare a unui autoturism.
6. In planul PUD depus la Primarie de catre beneficiarul SC Nova Confort SRL pentru consultare, se poate vedea ca regimul de inaltime a cladirilor invecinate este doar P , cel mult P+1E. Avand in vedere ca locuinta noastra este cu regim de inaltime Parter dorim sa se faca un studiu de insorire (pe care sa-l putem si noi consulta) sa vedem cum va fi afectata casa noastra de o cladire cu peste 9 m inaltime mai mare decat cea existenta.
7. Punctul 6 din Regulament lit. b prevede ca in cazul in care pe limita de proprietate nu exista calcane cladirile se vor retrage la o distanta minima de 3 m, in cazul de fata este incalcata si exceptia in ceea ce priveste inaltimea cladirilor care pe latura cu retragere mai mica de 3 m nu poate depasi 4,5 m.
8. Planurile care le-am consultat pana acum se tot muta de colo colo fata de la limita de proprietate a terenului nostru (cand este la 2 m fata de noi cand este la 3 m) am vrea sa stim care este varianta finala.

Data: 27.03.2019

Semnatura



Prin adresa cu nr. 367773/17.07.2019, dl. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. Avand in vedere ca planul de situatie pe care am fost notificati sa-l consultam (prin notificarea nr 340329 din data de 02.07.2019, conex cu nr. 248315/10.05.2019), am constatat ca este intradevar este mai mica suprafata imobilului decat in planul pentru care am formulat observatii prin adresa inregistrata la Primarie cu nr. 16100/10.01.2019 si observatia nr. 173108/27.03.2019 si la care nu am primit nici un raspuns , va solicitam sa ne raspundeti la observatiile facute din adresele identificate mai sus .
2. Dorim deasemenea sa ne puneti la dispozitie planul de insorire solicitat in toate observatiile trimise pana acum.
3. Deasemenea as dori sa aflu cum s-a obtinut valoarea de 103 mp construiti la sol a constructiei existente din masuratorile topo cand in realitate cladirea are 59.29 mp.. Am ajuns la concluzia ca s-au masurat si anexele, scara de acces, terasa si garajul care sta sa cada si asa s-a ajuns la valoarea rotunjita de 103 mp masurati la sol.Mentionez ca nici anexele, nici terasa si nici garajul nu se regasesc pe extrasul CF. Anexez Plan de situatie din anul 1974 al casei noastre vizat de Primarie din care rezulta ca imobilul (a se vedea imobilul

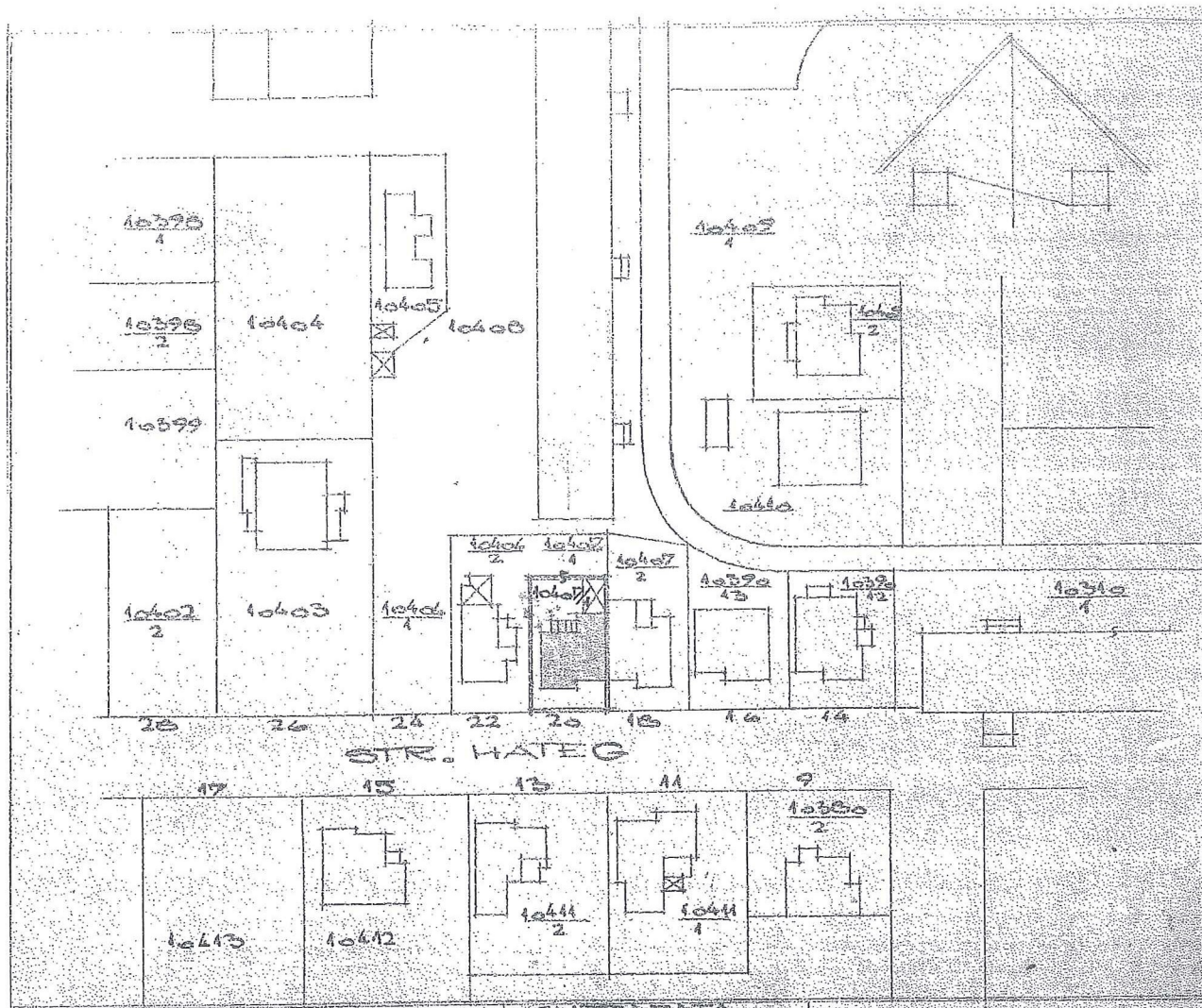
4

de la nr.22 compus din : 1 camera, bucatarie, antreu, baie, camera) are suprafata mai ^{mare} decata
decat imobilul nostru(casa compusa din: 2 camere, bucatarie, antreu, baie, camera,
acces la pod, terasa descoperita, care dupa masuratorile topo are $S=92$ mp dupa cum
rezulta si CF) In acest sens solicit verificarea in teren de catre un expert topograf
independent desemnat de catre Primarie si intocmirea unei expertise topografice care
sa-mi fie ulterior pusa la dispozitie pentru a fi consultata.

4. Avand in vedere ca frontul la strada cat si suprafata parcelei de teren sunt la limita inferioara a celor admise in UTR Liu , consideram ca, construirea a doua unitati individuale nu se incadreaza la forma si suprafata parcelei.
5. In planul PUD depus la Primarie de catre beneficiarul SC Nova Confort SRL pentru consultare, se poate vedea ca regimul de inaltime a cladirilor invecinate este doar P , cel mult P+1E. Avand in vedere ca locuinta noastra este cu regim de inaltime Parter dorim sa se faca un studiu de insorire (pe care sa-l putem si noi consulta) sa vedem cum va fi afectata casa noastra de o cladire cu peste 9 m inaltime mai mare decat cea existenta.

Data: 16.07.2019

Semnatura



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 d-lui. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în str. Hațeg nr. 20, cu nr. 455779/28.09.2018 și 455785/28.09.2018, proiectantul lucrării - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. precizează următoarele :

12

1. Referitor la suprafața parcelelor din zonă, menționăm că în calitate de proiectanți nu cunoaștem întreg istoricul zonei. Suprafața de 352mp aflată în proprietatea beneficiarului este rezultată în urma operațiunilor cadastrale și este avizată de către Oficiul de Cadastru, în urma unei documentații topografice.
2. Indicii urbanistici s-au raportat la suprafața din acte, respectiv 352mp, conform extrasului de Carte Funciară 305607, cad. 305607.
3. Frontul la strada Hațeg este de 11,85m, motiv pentru care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu. Dacă frontul avea peste 12m conform prevederilor Liu, autorizarea se putea face direct, fără elaborarea unui P.U.D.
4. Documentația prezentată se va analiza de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism în vederea stabilirii condițiilor de construibilitate a parcelei, însă funcțiunea de locuință familială (semicolectivă) cu 2 unități locative este permisă și calitatea locuirii este respectată. Vor rezulta 2 apartamente în jurul valorii de 100mp utili / apartament.
5. În urma solicitării, am realizat un studiu de însorire. În urma efectuării studiului s-a constatat că imobilul propus influențează foarte puțin însorirea imobilului de la nr. 20, și asta doar după-masa, după orele 14:00. La solstițiul de iarnă, data la care se solicită efectuarea studiului de însorire conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 2014, imobilul propus nu afectează deloc imobilul situat pe str. Hațeg nr.20, respectându-se necesarul de însorire de minim 1h30min al imobilului în cauză .

Preluare din OMS 119/2014

ART. 3

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

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

6. În urma analizării documentației, s-a modificat poziționarea celor 3 locuri de parcare. Acestea au fost amplasate ulterior în subsolul imobilului, pentru respectarea spațiilor verzi din cadrul grădinii de față.
7. S-a constatat o regulă a zonei de amplasare a clădirilor la 2m sau mai puțin de 2m de limitele laterale, întrucât toate parcelele din zonă sunt înguste. S-a considerat oportună raportarea la această regulă a zonei, și s-a amplasat imobilul la 2m față de limitele laterale.

Ca răspuns la sesizările Asociației de Proprietari str. Donth bloc V, cu nr. 462370/03.10.2018, proiectantul lucrării - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. precizează următoarele

1. Referitor la suprafața parcelelor din zonă, menționăm că în calitate de proiectanți nu cunoaștem întreg istoricul zonei. Suprafața de 352mp aflată în proprietatea beneficiarului este rezultată în urma operațiunilor cadastrale și este avizată de către Oficiul de Cadastru, în urma unei documentații topografice.
2. Indicii urbanistici s-au raportat la suprafața din acte, respectiv 352mp, conform extrasului de Carte Funciară 305607, cad. 305607.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Cluj-Napoca, 12.12.2018

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R. - T.N.A. 8185

Specialist RUR,

arh. Adina SCHMIDT
Membru R.U.R. - D_{z1}E



B

Ca răspuns la sesizările d-lui. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în _____ cu nr. 16100/10.01.2019, proiectantul lucrării - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. precizează următoarele :

1. Referitor la suprafața parcelelor din zonă, menționăm că în calitate de proiectanți nu cunoaștem întreg istoricul al zonei. Suprafața de 352,00mp aflată în proprietatea beneficiarului este rezultată în urma operațiunilor cadastrale și este avizată de către Oficiul de Cadastru, în urma unei documentații topografice.
2. Studiul de insorire se poate studia în cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, la Direcția Urbanism - Biroul strategii urbane în cadrul programului cu publicul. (marti-miercuri : 13:30-15:30, joi: 15:00-17:00)
3. S-a constatat o regulă a zonei de amplasare a clădirilor la 2m sau mai puțin de 2m de limitele laterale, întrucât toate parcelele din zonă sunt înguste. S-a considerat oportună raportarea la această regulă a zonei și s-a amplasat imobilul la 2m față de limita laterala din partea vestica urmand ca retragerea din partea estica sa fie de minim 3,00m. Intrucat parcela studiata nu indeplineste conditiile enumerate la 3.Regimul tehnic - Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor - art.4. Caracteristicile parcelelor : suprafete, forme, dimensiuni, obiectivul acestei documentatii P.U.D. a fost asigurarea unei metodologii unitare si coerente a contextului existent prin modificarea retragerilor impuse de Regulamentul Local de Urbanism.
4. Sectiunea cladirii propuse se poate studia în cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, la Direcția Urbanism - Biroul strategii urbane în cadrul programului cu publicul. (marti-miercuri : 13:30-15:30, joi: 15:00-17:00)

Ca răspuns la sesizările d-lui. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în _____, cu nr. 173108/27.03.2019, proiectantul lucrării - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. precizează următoarele

1 și 2.

Referitor la suprafața parcelelor din zonă, menționăm că în calitate de proiectanți nu cunoaștem întreg istoricul al zonei. Suprafața de 352,00mp aflată în proprietatea beneficiarului este rezultată în urma operațiunilor cadastrale și este avizată de către Oficiul de Cadastru, în urma unei documentații topografice.

3. Suprafata construita a imobilului existent (propus spre demolare) de 103,00 mp este conform extrasului C.F. nr. 305067 si confirmat in urma documentatiei topografice aferente fazei P.U.D. cu numarul de inregistrare 116147 din data de 27.06.2018.
4. Regimul economic al parcelei studiate stabilit prin Regulamentul Local de Urbanism este UTR=Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban . La SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA - 1. Utilizari admise se mentioneaza : "locuinte semicolective (familiale), cu maxim doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). " Putem sustine ca suprafata si geometria terenului permit amplasarea a doua unitati locative suprapuse.
5. Conform art.9. Stationarea autovehiculelor se vor aloca 2locuri de parcare pentru cladiri cu $A_{utila} > 100,00mp$, respectiv 1 loc de parcare aferent fiecarei unitate de locuire (A_{utila} propusa pentru fiecare unitate de locuire fiind sub 100,0mp utili). Conform art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament cladirile se vor retrage cu cel puțin 3,00m și cel mult 5,00m de la aliniament. Imobilul propus respecta retragerea de 5,00m fata de aliniament, iar subsolul destinat garajului se retrage cu 6,80m fata de aliniament.

14

Suprafata fasiei de teren cuprinsa intre strada/spatiu public si cladirea propusa este de 58,80mp. Se organizeaza 35,30mp de spatii verzi pentru gradina de fatada asigurandu-se 60,03% din cei minim 60,00% impusi prin art. 13. Spatii libere si spatii plantate.

6. Studiul de insorire se poate studia in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, la Directia Urbanism - Biroul strategii urbane in cadrul programului cu publicul. (marti-miercuri : 13:30-15:30, joi: 15:00-17:00)
7. Exista o retragere de minim 3,00m fata de limita estica. Intrucat parcela studiata nu indeplineste conditiile enumerate la 3.Regimul tehnic - Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor - art.4. Caracteristicile parcelelor : suprafete, forme, dimensiuni, obiectivul acestei documentatii P.U.D. a fost asigurarea unei metodologii unitare si coerente a contextului existent prin modificarea retragerilor impuse de Regulamentul Local de Urbanism.
8. Varianta finala a amplasarii imobilului propus se poate studia in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, la Directia Urbanism - Biroul strategii urbane in cadrul programului cu publicul. (marti-miercuri : 13:30-15:30, joi: 15:00-17:00).

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Farkasfalvi Peter cu domiciliul în _____ cu nr. 367773/17.07.2019, proiectantul lucrării - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. precizează următoarele

1. Raspunsurile pentru observatiile formulate in adresele inregistrate cu numerele 16100/10.01.2019 si 173108/27.03.2019 sunt atasate.
2. Studiul de insorire se poate studia in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, la Directia Urbanism - Biroul strategii urbane in cadrul programului cu publicul. (marti-miercuri : 13:30-15:30, joi: 15:00-17:00)
3. Suprafata construita a imobilului existent (propus spre demolare) de 103,00 mp este **conform extrasului C.F. nr. 305067** si confirmat in urma documentatiei topografice aferente fazei P.U.D. cu numarul de inregistrare 116147 din data de 27.06.2018. Nu suntem in masura pentru a solicita intocmirea unei expertize topografice.
Extrasul C.F. nr. 305067 in care se specifica suprafata construita de 103,00mp a imobilului existent se regaseste in dosarul documentatiei urbanistice si se poate studia in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, la Directia Urbanism - Biroul strategii urbane in cadrul programului cu publicul. (marti-miercuri : 13:30-15:30, joi: 15:00-17:00).
4. Regimul economic al parcelei studiate stabilit prin Regulamentul Local de Urbanism este UTR=Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban . La SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA - 1. Utilizari admise se mentioneaza : "locuinte semicolective (famillale), cu maxim doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). " Putem sustine ca suprafata si geometria terenului permit amplasarea a doua unitati locative suprapuse.
5. Studiul de insorire se poate studia in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, la Directia Urbanism - Biroul strategii urbane in cadrul programului cu publicul. (marti-miercuri : 13:30-15:30, joi: 15:00-17:00)

15

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. 478224/433/11.10.2018, 35217/433/21.01.2019, 183809/433/02.04.2019 și 376246/433/23.07.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 596978/13.12.2018 și 410262/09.08.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 606752/433/19.12.2018, 606755/433/19.12.2018 și 413374/433/12.08.2019

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 Cipcigan

16