

1-13 p.

127/29.08.2018
HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+1,
str. General Eremia Grigorescu nr. 11**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire
locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+1, str. General Eremia Grigorescu nr. 11 - proiect din
inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 352783 din 26.07.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință semicolectivă cu două unități locative
S+P+1, str. General Eremia Grigorescu nr. 11, beneficiari: Szentmiklosy Andrei și Danciu Virginia;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 667 din 17.07.2018, avizele organismelor teritoriale
interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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 Hotărârile nr. 118/2015 și nr.
737/2017, văzând Avizul nr. 251/Z/5.04.2018² al C.Z.M.I.;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației
publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - construire locuință semicolectivă cu două unități
locative S+P+1, str. General Eremia Grigorescu nr. 11, beneficiari: Szentmiklosy Andrei și
Danciu Virginia, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale: min. 4 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 4,5 m;
- circulațiile și accesele: din strada General Eremia Grigorescu;
- staționarea autovehiculelor: la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se
conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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 Tareca

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+1,
str. General Eremia Grigorescu nr. 11

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+1, str. General Eremia Grigorescu nr. 11.

Documentația a fost întocmită de S.C. PROMOTER L.P.P. S.R.L., la comanda beneficiarilor: Szentmiklosy Andrei și Danciu Virginia, pentru construire locuință semicolectivă cu două unități locative, pe o parcelă de teren de 1.137 mp în acte (măsurată 1.013 mp), aflată în proprietate privată, cu respectarea prevederilor P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în U.T.R. ZCP_Liu – Zonă construită protejată - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Parcela studiată este liberă de construcții și este amplasată într-o zonă rezidențială constituită. Proprietarul intenționează să construiască o locuință semicolectivă care va adăposti două apartamente – unul la parter, al doilea la etaj și spații tehnice la subsol.

Prin certificatul de urbanism nr. 6457 din 28.12.2017 s-a solicitat elaborare P.U.D. întrucât caracteristicile parcelei nu îndeplinesc cumulativ condițiile de constructibilitate prevăzute la Art. 4 din Regulament, respectiv lungimea frontului la stradă este mai mică de 12m.

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

- retragerea față de limitele laterale: min. 4 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 4.5 m;
- circulațiile și accesele: din strada General Eremia Grigorescu;
- staționarea autovehiculelor: la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis Avizul nr. 667 din 17.07.2018.

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

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire locuință semicolectivă cu două unități locative, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



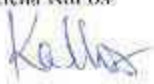
Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 20. AUG. 2018

Semnătura:





Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de SZENTMIKLOSZY ANDREI și DANCIU VIRGINIA cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 233461/433/2018 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:

AVIZ
Nr. 667 din 17.07.2018

pentru P.U.D. – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+L,
str. General Eremia Grigorescu nr. 11

generat de imobilul cu nr. cad. 284955

Inițiator: SZENTMIKLOSZY ANDREI și DANCIU VIRGINIA

Proiectant: S.C. PROMOTER I.P.P. S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Amalia M. Gyemant

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 1.137 mp în acte (măsurată 1.013 mp) este situată pe str. General Eremia Grigorescu nr. 11 și este delimitată de strada General Eremia Grigorescu în partea nordică și proprietăți private cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- **UTR ZCP Liu - Zonă construită protejată.** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban.
- **funcțiune predominantă:** zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parțelaru omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp).
- **regim de construire:** izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența hitecturii național romantice și a stilului internațional).
- **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 admis va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiu public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+L+M, (S)+P+L+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 retras, 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.
- **indicei urbanistici:** Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T max. – 35% (Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parțelă, în înțeles urbanistic), C.U.T max. = 0,9 ADC/mp (Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parțelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, 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).
- **retragere min. față de aliniament:** În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parțele alăturate și învecinate pe același front cu parțela 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 de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parțelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- **retragerea min. față de limitele laterale și față de limita posterioară:** În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parțelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parțelei, se va înclina frontul. În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu

există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând 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, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

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. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelui rezultat să nu depășească 2,8 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. Toate construcțiile de pe parcela în litigele urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragere față de limitele laterale: min. 4 m;
- retragere față de limita posterioară: min. 4.5 m;
- circulațiile și accesele: din strada General Eremia Grigorescu;
- staționarea autovehiculelor: la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.07.2018, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 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 construcție (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. 6457 din 28.12.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Danjel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

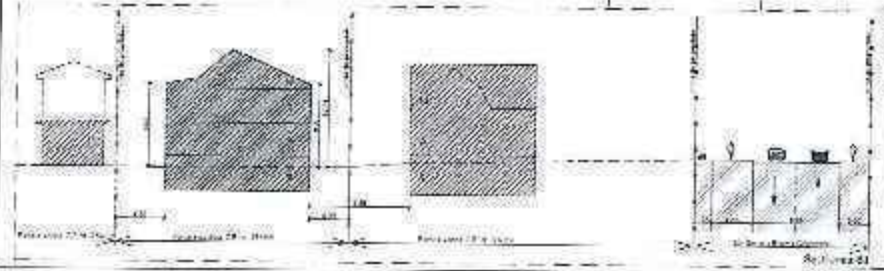
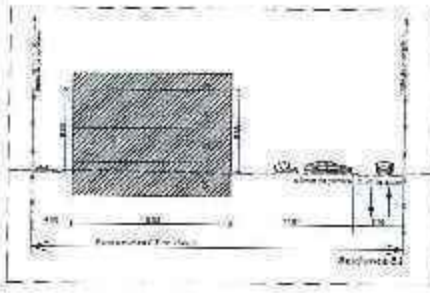
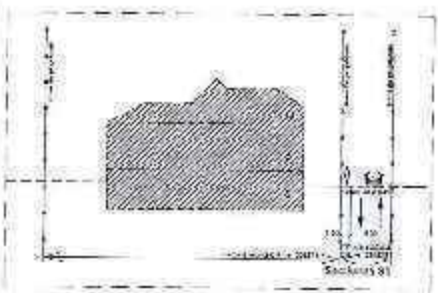
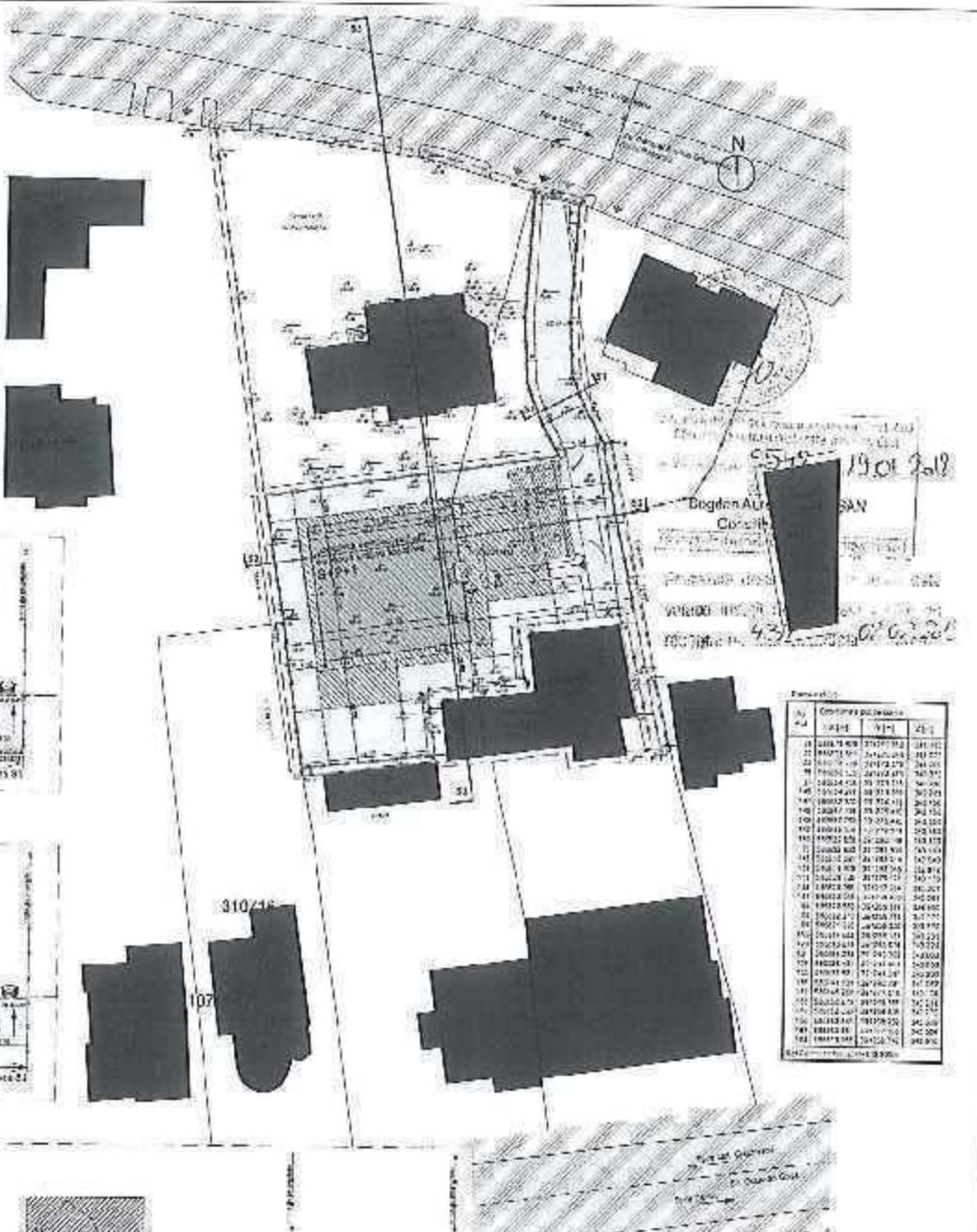


Red. 3 ex., Cons. Viorica-Elena Kallos



- Legend (Legend):
 - Walls: Walls (Stene)
 - Windows: Windows (Festre)
 - Doors: Doors (Dövrar)
 - Stairs: Stairs (Stig)
 - Foundations: Foundations (Grönd)
 - Roofs: Roofs (Tak)
 - Floors: Floors (Floer)
 - Cellars: Cellars (Kjeller)
 - Chimneys: Chimneys (Rök)
 - Towers: Towers (Tårn)
 - Towers: Towers (Tårn)
 - Towers: Towers (Tårn)
 - Towers: Towers (Tårn)

Area	Volume	Weight
...



Area	Volume	Weight
...

<p>PROJEKTEN</p> <p>...</p>	<p>...</p>	<p>...</p>
------------------------------------	------------	------------

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+1
str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 11
Nr. 352/83/24.07.2018
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : SZENTMIKLOSZ ANDREI și DANCIU VIRGINIA
- **Proiectant** : S.C. PROMOTER IPP S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 233461/11.05.2018

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 semicolectivă cu două unități locative S+P+1 – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 11

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

- **Certificat de urbanism nr. 6457/28.12.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 667/17.07.2018**

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 propunerca solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 233461/11.05.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabloul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.05.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calca 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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterca publică la sediul Primăriei, în data de 13.07.2018

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 Piața de la A la Z din 24-30.04.2018

Dezbaterca publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 13.07.2018 - 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 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 data de 13.07.2018 - 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 :

- Terheș Călin Ciprian și Terheș Olimpia Paula –
- Leanca Ioan –
- fam. Jurable –
- fam. Șerban –
- fam. Cocârlă –
- fam. Sas – str.
- Bîrsan Irinel –
- Mărgineanu Lucian
- Crăciun Ramona Emilia -
- Crăciun Constantin – str.
- Sedean Dinu Florin și Sedean Daniela Minodor
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterca publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 14.06.2018 - ora 9.

La dezbaterca din 08.09.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh.,

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 286037/14.06.2018, dl. Crăciun Sergiu Constantin cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Vă comunic că nu sunt de acord cu esențurca a stării locuitorilor locali ca starea similară locuitorilor cu rezin de
într-un SPT + 4 blocuri și unu conținut.

case există să închiadă în zona hotelieră și

Cu mulțumiri,

Data:

14.06.2018

Semnătura:

duplexuri tot pentru apartamente și
închiriere în aceleși regiuni.

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

În curtea mea există două case
una chiar monument istoric!

Prin adresa cu nr. 286051/14.06.2018, d-na. Crăciun Ramona Emilia cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

⇒ Nu sunt de acord cu construcția
casută. Acum casa este împărțită în aparta-
-te și se închiadă în zona hotelieră.

Imaginați-vă ce înseamnă să mai faci
într-o zonă duplexuri împărțite în apartamente
și acum este trebuința plan de urbanism

Cu mulțumiri,

Data:

14.06.2018

Semnătura:

NU! sunt de acord.

Notă:

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

Vă rugăm nu distrugeți zona!

Prin adresa cu nr. 299090/21.06.2018, Terheș Călin Ciprian și Terheș Olimpia Paula cu
domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

- proiectul aduce atingere viziunii arhitecturale a zonei promovând un concept distonant față de arhitectura zonei, conservată din punct de vedere istoric și arhitectural cuprinderea ei în zona de protecție a monumentelor istorice;
- imobilul propus nu respecta art. 4 din regulamentul local de urbanism. Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile



de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban. În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători

- imobilul nu respecta art. 7 din regulamentul local de urbanism respectiv: toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.
- în alta ordine de idei, imobilul proprietatea noastră situat în aceeași locație (str. G-ral Eremia Grigorescu nr.11), este în sine un obiectiv arhitectural de referință;
- construcția adiacentă propusă spre reglementare și respectiv conceptul PUD, aducând atingeri majore vizibilității și încadrării armonioase în zona istorică;
- din punct de vedere al regimului de înălțime arătăm faptul că simpla enumerare a acestuia, respectiv S+P+1 este irelevant dacă nu este prezentat în strânsă legătură cu înălțimea propriu-zisă a acestora;
- pe cale de consecință, interesează în mod direct înălțimea efectivă a construcției propuse;
- considerăm că este necesar a se detalia și reglementa în concret funcțiunea de unități locative în contextul actual determinat inclusiv de PUD raportat la faptul că actuala paradigmă de funcțiuni arată că funcțiunea locativă se extinde și în sensul comercial al acesteia (regim hotelier) și care într-o atare abordare conduce la cu totul alte restricții/obligatii (parcări, accese stationari, trafic intens etc)
- solicităm să se țină cont că zona respectivă este zonă construită protejată, caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale și nu locuințe semicolective cu două unități locative, a căror utilizare este admisă cu condiționari)

- E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.
- Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Fata de cele de mai sus, solicitam revizuirea acestuia respectiv a soluțiilor propuse.

Cluj-Napoca,
21.06.2018


TERHES CALIN CIPRIAN si
sotia TERHES OLIMPIA PAULA,


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

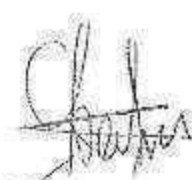

I. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Crăciun Sergiu Constantin cu domiciliul în str. cu nr. 286037/14.06.2018, beneficiarii lucrării, precizează următoarele :

Soluția de fata propune construirea a unui **imobil cu doua unitati locative**. Pentru acestea se prevad 4 locuri de parcare la sol. Nu se va genera trafic suplimentar, decat cel aferent a doua locuinte. Nu se intenționeaza inchirierea in regim hotelier a apartamentelor.

Cluj-Napoca
16.07.2018

Szentmiklosy Andrei
Danciu Virginia

Ca răspuns la sesizările d-nei. Crăciun Ramona Emilia cu domiciliul în str. cu nr. 286051/14.06.2018, beneficiarii lucrării, precizează următoarele :

Soluția de fata propune construirea a unui **imobil cu doua unitati locative**. Pentru acestea se prevad 4 locuri de parcare la sol. Nu se va genera trafic suplimentar, decat cel aferent a doua locuinte. In ceea ce priveste parcare pe trotuar, acest lucru nu va fi posibil deoarece s-au montat recent stalpisorii stradali. Nu se intenționeaza inchirierea in regim hotelier a apartamentelor.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Terheș Călin Ciprian și Terheș Olimpia Paula cu domiciliul în _____ cu nr. 299090/21.06.2018, beneficiarii lucrării, precizează următoarele :

Conform declarației notariale încheiată cu autentificare nr. 1688 la data 18.12.2014, Terheș Călin Ciprian și Terheș Olimpia Paula sunt de acord ca proprietarul imobilului înscris în CF nr. 284955 să execute o construcție cu regim de înălțime P+E, precum și să întocmească documentații tehnice aferente inclusiv a planurilor urbanistice de detaliu.

Gasiti mai jos punctual observatiile dumneavoastra urmate de raspuns:

Observatie

1. Proiectul aduce atingere viziunii arhitecturale a zonei promovad un concept disonant fata de arhitectura zonei, conservata din punct de vedere istoric si arhitectural cuprinderea ei in zona de protectie a monumentelor istorice.

Raspuns

1. Directia Judeteana pentru Cultura Cluj in urma analizarii propunerii a dat aviz favorabil, care se afla anexat documentatiei PUD.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca, art. 11 "Aspectul exterior al cladirilor": Cladiri noi: "arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si exprima caracterul programului (locuire) Se interzice realizarea de pastise arhitecturale cu imitarea stilurilor istorice.

Observatie

2. Imobilul propus nu respecta art. 4 din regulamentul local de urbanism. Parcelarul este protejat. Se interzic operatiunile de modificare a parcelarului (unificare si divizare a parcelelor), cu exceptia cazurilor in care se revine la o situatie initiala sau anterioara considerata favorabila tesutului urban. In toate cazurile se va lua in considerare parcela in inteles urban, indiferent de forma in care proprietatea asupra acestela e divizata intre detinatori.

Raspuns

2. Modificarile asupra parcelarului s-au efectuat in ianuarie 2012, inainte de intrarea in vigoare a noului PUG.

Indicii urbanistici POT, CUT, au fost calculati atat pe parcela studiata, cat si pe parcela in inteles urban si nu depasesc valorile prevazute in PUG.

Observatie

3. Imobilul nu respecta art. 7 din regulamentul local de urbanism respectiv: toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce

contribuie la organizarea gradinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc) a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

Raspuns

3. Se admit derogari de la aceasta prevedere in cazul in care regula zonei permite acest lucru. In zona exista constructii situate in planul secund de la strada, care depasesc 25 m de la aliniament.

Observatie

4. In alta ordine de idei, imobilul proprietatea noastra situat in aceeași locație (str. G.ral. Fremia Grigorescu nr 11) este în sine un obiectiv arhitectural de referință. Construcția adiacentă propusă spre reglementare și respectiv conceptul PUD, aducând atingeri majore

11

vizibilitatii si incadrarii armonioase in zona istorica.

Raspuns

4. Idem 1.

Nu se aduce atingere vizibilitatii si incadrarii armonioase in zona, deoarece imobilul propus se afla in planul secund. Ideea de baza a conceptului arhitectural a fost crearea unui imobil discret, fara elemente care sa se impuna major.

Observatie

5. Din punct de vedere al regimului de inaltime aratam faptul ca simpla enumerare a acestuia, respectiv S+P+1 este irelevanta daca nu este prezentat in stransa legatura cu inaltimea propriu-zisa a acestora.

Pe cale de consecinta, intereseaza in mod direct inaltimea efectiva a constructiei propuse.

Raspuns

5. Documentatia cuprinde sectiuni caracteristice prin teren, inaltime la coama si inaltime la cornisa a constructiei.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, art. 10 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor, regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (pater, eraj, mansarda/nivel retras). Solutia propusa prevede regim de inaltime S+P+1.

Inaltimea maxima a cladirilor masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m, inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 12m, conform prevederilor din RLU.

Observatie

6. Consideram ca este necesar a se detalia si reglementa in concret functiunea de unitati locative in contextul actual determinat inclusiv de PUD raportat la faptul ca actuala paradigma de functiuni arata ca functiunea locativa se extinde si in sensul comercial al acesteia (regim hotelier) si care intr-o atare abordare conduce la cu totul alte restrictii/obligatii (parcari, accese stationari, trafic intens etc).

Raspuns

6. Solutia de fata propune construirea a unui imobil cu doua unitati locative dispuse suprapus. Pentru acestea se prevad 4 locuri de parcare la sol. Nu se va genera trafic suplimentar, decat cel aferent a doua locuinte. In ceea ce priveste o posibila parcare pe trotuar, acest lucru nu va fi posibil deoarece s-au montat recent stalpisorii stradali.

Observatie

7. Solicitam sa se tina cont ca zona respectiva este zona construita protejata, caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale si nu locuinte semicolective cu doua unitati locative, a caror utilizare este admisa cu conditionari).

Raspuns

7. Idem 1.

In realitate pe str. General Eremia Grigorescu se regasesc preponderent locuinte semicolective.

Observatie

8. E clasata ca zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si arhitecturale pe care le inglobeaza. In cadrul ei se regasesc cladiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG in Lista Monumentelor Istorice.

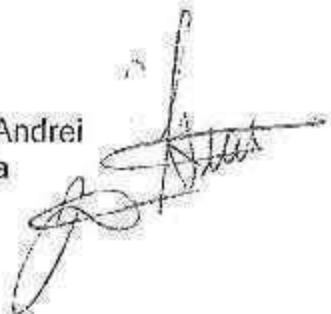
Amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit se va inscrie in tipologia specifica zonei.

12

Raspuns
8. Idem 1.

Cluj-Napoca
16.07.2018

Szentmiklosy Andrei
Danciu Virginia



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 notificarea cu nr. 308539/433/27.06.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar aceasta, prin adresele cu nr. 339778/16.07.2018, 339786/16.07.2018 și 339792/16.07.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 341452/433/17.07.2018, 341425/433/17.07.2018 și 341366/433/17.07.2018.

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



Director executiv,

Corina Ciuban



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipeigan

