

15/5.09.2018.

1-17p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E
- str. Viilor nr. 4

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E – str. Viilor nr. 4 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 383185 din 29.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E – str. Viilor nr. 4, beneficiar: Chețan Gheorghe Mircea.

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 620 din 11.07.2018, 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;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 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 – extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E – str. Viilor nr. 4, beneficiar: Chețan Gheorghe Mircea, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- amplasarea pe limita sudică (etajul retras la 3 m);
- retragerea față de limita lateral nordică – min. 3 m;
- accesul auto din str. Viilor și accesele picturale din str. Viilor și str. Sighișoarei;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă 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 Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E
– str. Viilor nr. 4

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E – str. Viilor nr. 4.

Documentația a fost întocmită de S.C. Arh Consult Solution S.R.L. la comanda beneficiarului: Ghețan Gheorghe Mircea pentru extinderea construcției existente și reorganizarea parcelei proprietatea privată. Propunerea respectă prevederile P.U.G. aprobate prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR – Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Funcțiunea zonei este rezidențială de densitate mică, pe parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei, retrase din aliniament.

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 UTR Lip, respectiv:

- amplasarea pe limita sudică (etajul retras la 3 m);
- retragerea față de limita lateral nordică – min. 3 m;
- accesul auto din str. Viilor și accesele pietonale din str. Viilor și str. Sighișoarei;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe parcelă.

Arhitectul șef în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul Arhitectului șef nr. 620 din 11.07.2018.

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 excluderea construcției existente și reorganizarea parcelei susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 31. AUG. 2018

Semnătura:





Ca urmare a cererii adresate de CHEȚAN GHEORGHE, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 443547 din 29.09.2017, 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. 623 din 11.07.2018

pentru PUD – Extindere și reabilitare imobii în vederea realizării unei locuințe semicolective P-E – str. Viilor nr. 4

generat de imobilul cu nr. cad. 316660

Inițiator: Chețan Gheorghe Mircea

Proiectant: S.C. Arh Consult Solution S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florina Nicoleta F. Florian

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 270 mp, delimitată de str. Sighisoarei în partea de vest, str. Viilor în partea de est și parcela cu fond construit la sud.

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

- *UTR Lip* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip potiferic.

- *funcțiune predominantă/regim de construire*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării sportive (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 - 18 m, adâncimea de 30 - 75 m și suprafața de 250 - 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip selectic a fațadelor principale). Subzone: S Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is A.

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supereplane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mică 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 cotașă 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.

- *îndici urbanistici* : Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. 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 parcelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. 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 parcelă, 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* : (a) În situațiile în care există aliniere unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui automobil.

- *retragere min. față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baze unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul) în cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție nu depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ea utare, fără a i se modifica regional de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. 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 parcelei, se va închide frontul. (b) 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. Prin excepție, în situația în care se

3

poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca înobilul învecinat să nu aibă înălțimi principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cîruișă superioară sau la etaj în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decît 6 m. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alina la limitele laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adîncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădini (flăgiori, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 18 mp.

Prevederi P.U.D. propuse:

- amplasarea pe limita sudică (etajul retras la 3 m);
- retragerea față de limita laterală nordică – min. 3 m;
- accesul auto din str. Viilor și accesul pietonal din str. Viilor și str. Sighișoarei;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.12.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarea condiție:

- la faza de autorizare se va prezenta avizul Comisiei de estetică.

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.

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 (DTAC) 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. 3615 din 24.07.2017 emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,

Arh. Daniel Pop

Director Executiv,

Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,

arh. Andreea Mureșan

Red.3ex., Consilier: Doina Tripon

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 277743 din 19.07.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.07.18

P.U.D. – Extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E
str. Viilor nr. 4
Nr. 383185/13.08.2018
(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 Cipeigan)
- **Inițiator** : CHETAN GHEORGHIIE MIRCEA
- **Proiectant** : S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 287444/20.06.2017

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 – Extindere și reabilitare imobil în vederea realizării unei locuințe semicolective P+E – str. Viilor nr. 4

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

- **Certificat de urbanism nr. 3615/24.07.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 620/11.07.2018**

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 propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 287444/20.06.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.01.2016 și 07.05.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea 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 datele de 09.03.2016, 02.11.2016, 18.04.2017 și 15.12.2017

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 Făclia din 19.02.2016

Dezbaterca publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 09.03.2016 - ora 11, 02.11.2016 - ora 9, 18.04.2017 - ora 13 și 15.12.2017 - ora 9:30 .

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 ordinea 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 : 09.03.2016 - ora 11, 02.11.2016 - ora 9, 18.04.2017 - ora 13 și 15.12.2017 - ora 9:30 .

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 :

- Ferdean Sergiu Tiberiu –
- Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset –
- Moldovan Florin –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterca publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 09.03.2016, 02.11.2016, 18.04.2017 și 15.12.2017.

La dezbaterca din 09.03.2016 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., și dl. consilier Radu Rațiu. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Ferdean Sergiu Tiberiu cu domiciliul în _____ care sesizează următoarele :
 - suprafața în C.F. este 194 m², în realitate este 153 m²
 - distanța de 3m între construcție și limita de proprietate
 - construcțiile lipite la calcan între vecini
 - propun să se facă PUD și pe parcela mea

La dezbaterca din 02.11.2016 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali : Radu Rațiu și Ovidiu Florian. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în _____ proprietar al imobilului situat în str. Viilor nr. 6, care sesizează următoarele :
 - peretele de 10 m afectează casa proprietate
 - la momentul cumpărării proprietății exista un act notarial între vechiul proprietar și vecin prin care acesta putea să construiască o spălătorie
 - propuneri care pentru mine nu s-au aprobat

La dezbaterile din 18.04.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Nicoleta Florian.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în str. proprietar al imobilului situat în str. Viilor nr. 6, care sesizează faptul că nu se poate construi pe o parcelă mai mică de 300 m².

La dezbaterile din 15.12.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Nicoleta Florian.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 46599/04.02.2016, dl. Ferdean Sergiu Tiberiu cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

va sesizez următoarele aspecte și neclarități în urma cărora va menționez că NU SUNT DE ACORD cu propunerea avansată prin documentația PUD mai sus menționată.

În urma întocmirii documentației cadastrale pentru imobilul proprietate menționat anterior, am constatat că suprafața din CF de 194 mp dobândită prin contract de vânzare-cumpărare, nr autenticat la notar cu nr. 1816 la data de 23-06-2004, nu corespunde cu noua măsurătoare din documentația întocmită de topograf, care în teren este de 150 mp.

Având în vedere situația, am consultat departamentul Patrimoniu din cadrul Primăriei, aducând la cunoștința dl.ing. Eugen Buzea situația creată, deoarece odată cu modernizarea străzii Viilor (carosabil și în special trotuare), în zona s-a intrat abuziv pe terenul meu proprietate, fără a se stabili în prealabil un acord între Primărie și persoana mea, ca proprietar.

În urma consultării mi s-a solicitat întocmirea unei documentații de suprapunere în cadastru după vechile reprezentări, de către topograful care a întocmit ultima documentație, pentru a clarifica limitele proprietății conform CF-ului în suprafața de 194 mp.

Mi s-a mai solicitat suprapunerea terenurilor din zonă, în special verificarea proprietăților limitrofe parcelei mele, aici fiind vorba de proprietatea dlui. Chetan Mircea, care solicită un studiu urbanistic PUD, pe terenul cu limita de proprietate comună, urmărind propunerea construirii în calcana unui imobil pe limita comună de proprietate.

În consecință există o mare incertitudine cu privire la poziționarea corectă, în studiul urbanistic PUD, a limitei comune de proprietate.

Datorită acestei situații, create în fapt, și până la clarificarea limitelor, adică delimitarea corpului de proprietate și re poziționarea corectă în coordonate a proprietății mele, nu sunt de acord cu amplasarea imobilului conform propunerii avansate prin care se dorește construirea pe limita comună de proprietate,

deoarece precizez, am fost informat de Serviciul Patrimoniu s de catre topograful autorizat, de
posibilitatea devotarii limitei cu vecinatatile, care poate modifica si repositiona aceste limite.

Aceasta procedura a fost deja initiata iar ulterior voi face dovada cu documente obtinute de la firma de
topografie, inclusiv raspunsul oficial de solutionare din partea Departamentului Patrimoniu, din cadrul
Primariei.

04.02.2016

Sergiu Tiberiu Ferdean



Prin adresa cu nr. 133452/24.03.2016, dl. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în
comunică următoarele observații :

*1. Precizez ca am primit notificarea din 23.03.2016, si
notificarea pentru prezenta zona unde m-am construit constructia de eu
si distanta fata de limita noastra de imobilul nostru cu este
pe un nivel ridicat in vedere ca imobilul nostru are ferestre
pe aceasta fatada, deoarece nu fiu la dezbateri noi varianta*

Cu mulțumiri,

Data: *24.03.2016*

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 137734/28.03.2016, dl. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în
comunică următoarele observații :

2. As vrea sa subliniez ca eu am cumparat aceasta casa viilor nr. 6 pentru ca are o
frumoasa panorama , ca se vede Clujul . si mi a spus fostul proprietar ca are act
notarial semnat la Biroul Notarilor Publici BUDUSAN SILVIA VALERIA nr . inregistrare :
6571/2001 ca domnul Chetan gheorghe mircea poate sa construeasca spalatorie . si
aceasta variant de P.U.D. incalca acest act notrial .

3. Aceasta varianta ameninta siguranta casei noastre . si intimitatea casei , Peste
parter ul (parterul " spalatorie " care este prevazut ca incepe de la limita de proprietate
dintre noi) o sa fie o terasa inchisa intre noi cu niste panouri din material plastic care
este departe de ferestrele noastre aproape 1.63 m .

4. Cum se vede, ca casa noastra a fost proiectata si executata cu Fatada principala a
casei noastre este fatada Nordica . iar la varianta propusa o sa fie inchisa cu o perete
cu inaltime de 10 m si latime de 18.19 m la etajul unu si latime de la etajul retras
si la distant de 3 metri de la limita proprietati intre noi .

5. Doresc sa fiu la dezbateri noii variante de P.U.D.

Data 28.03.2016

semnatura



Prin adresa cu nr. 310016/14.07.2016, dl. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în
comunică următoarele observații :

FIIND N-A FOST SCHIMBAT PROIECTUL CU SUSTIN
PUNCTELE DE OBJECTIONS SI AS NORI SA FIU SHERMAT
LA COMISIA TEHNICA DE URBANISM CANDA SE
DISCUTA PROIECTUL RESPECTIV. NA. 252218/7.06.16.

Cu mulțumiri,

Data: 14.07.16

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 45051/01.02.2017, dl. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în str.
comunică următoarele observații :

- 1) ACEST PROIECT A FOST REFUZAT DE COMISIA DE ARHITECTURA
NU ÎNĂPLINEȘTE SUPRAFATA MINIMA PREVĂZUTA DE UTR.
SI SUSTIN. ALTE PUNCTE DE VERBERE CARE SA SA
DISCUT CU COMISIA LA ȘEDINȚA CANDA O SA ALBAȚOC.
2) ROȘ SA FIU ANUNȚAT NATĂL ȘEDINȚA CU ACEST
PUN. ^{LA CARE SE TINE} ÎN MULȚUMESC

Cu mulțumiri,

Data: 1.02.2017

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 68920/08.02.2017, dl. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în str.
și Chaikh-Sulaiman Mariam, comunică următoarele
observații :

1. Casa noastră a primit certificate de atestare a mansardării construcției nr. 22 din 1.02.2008 ,
2. As vrea sa sublinez ca eu am cumparat aceasta casa viilor nr. 6 , la data de 17 iulie 2008 , stiind ca fostul proprietar a casei noastre domnul Ballok Stefan ca a semnat act notarial la Biroul Notarilor Publici BUDUSAN SILVIA VALERIA nr . inregistrare : 6571/2001 cu domnul Chetan gheorghe mircea , ca domnul Chetan gheorghe mircea poate sa construcasca numai la parter o spalatorie . si aceasta varianta de P.U.D. incalca acest act notrial .
3. Aceasta varianta ameninta siguranta casei noastre , si intimitatea casei , Peste parter ul (parterul " birou " care este prevazut ca incepe de la limita de proprietate dintre noi) o sa fie o terasa inchisa intre noi cu niste panouri din matrial plastic care este departe de ferestrele noastre aprape 1.63 m

4. Cum se vede, casa noastra a fost proiectata si executata cu Fatada principala ca fiind fatada Nordica, iar la varianta propusa o sa fie inchisa cu un perete cu inaltime de 8.62 m si latime de 18.19 m la etajul unu si latime de 12.19 la etajul doi,

5. A fost la dezbatere un PUD pentru viilor nr. 4 si viilor si a fost refuzat ca nu indilinese suprafata minima prevazuta de UTR – Lip.

6. solicit respectarea legilor privitoare la dreptul de insorire care mi se convine

7. Doresc sa fiu la dezbaterea noii variante de P.U.D.

Cu multumiri

Data 7.02.2017

semnat



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;

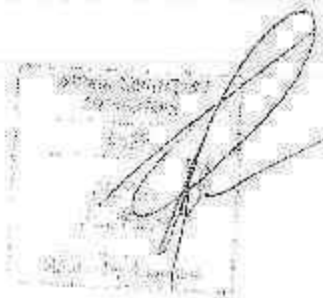
Ca răspuns la sesizările d-lui. Ferdean Sergiu Tiberiu cu domiciliul în cu nr. 46599/04.02.2016, proiectantul lucrării - arh. Nicoleta Florian, precizează următoarele:

Mentionam ca proprietatea lui Chetan Gheorghe Mircea, aflata la adresa str. Viilor, nr. 4, Cluj Napoca, vecina cu proprietatea dl. Ferdean Sergiu Tiberiu pe limita de nord, este cadastrata si a primit viza Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj, cu nr. de inregistrare 176258 din 23.10.2015, isotita de Procesul verbal de receptie nr. 3185 din 13.11.2015, iar pentru obtinerea Autorizatiei de construire nr. 888/25.06.2008, pentru "Construire copertina metalica in sistem demontabil si provizoriu si refacere imprejmuire pe latura Nordica a parcelei" proprietatea a primit viza Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj, cu nr. de Inregistrare 663 din 22.03.2007.

Subliniem ca nu s-au constata suprapuneri sau probleme legate de limitele de proprietate in niciuna dintre verificari.

Pentru a evita insa eventuale probleme ulterioare propunerile de amplasare ale cladirii vor fi la 3,00 m de limita nordica de proprietate.

arh. Florina Nicoleta Florian



Ca răspuns la sesizările d-lui. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în str. , cu nr. 133452/24.03.2016, proiectantul lucrării - arh. Nicoleta Florian, precizează următoarele :

2. "Precizez ca am primit notificare in 23.03.2016 si notificarea pentru prima varianta nu am avut cunostinta de ea."

Raspuns : Prima varianta a fost probabil cea neagreata de Comisia de urbanism si anume studierea separata a amplasamentului Viilor nr. 4 fara a implica Viilor 2. Viilor 2 fiind cap de perspectiva ni s-a recomandat un studiu comun a acestor 2 parcele.

3. "Distanța de limita nordica a imobilului nostru are ferestre pe aceasta fatada. Doresc sa fiu la dezbateră noii solutii"

Raspuns : Distanța fata de limita de proprietate sudica, spre d-nul Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset este de 3.00 m, in conformitate cu regulamentul de urbanism si a certificatului de urbanism

Va informam ca Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism este publica si puteti participa la aceasta.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în str. , cu nr. 137734/28.03.2016, proiectantul lucrării - arh. Nicoleta Florian, precizează următoarele :

1. "As vrea sa subliniez ca eu am cumparat aceasta casa viilor nr. 6 pentru ca are o frumoasa panorama, ca se vede Clujul si mi-a spus fostul proprietar ca are act notarial semnat la Biroul Notarilor Publici Budusan Silvia Valeria nr. Inregistrare 6571/2001 ca domnul Chetan Gheorghe Mircea ,"

Raspuns : Actul notarial mai sus amintit este un act intocmit intre vecini privitor la amplasarea zidului de sprijin pe limita de proprietate, (zid care exista si se va pastra prin propunerile din acest proiect) si la functiunea de spalatorie auto cu care vecinul era de accord. Propunerile prevazute prin proiect respecta regulamentul de urbanism prevazut prin P.U.G. atat ce priveste amplasamentul, regimul de inaltime sau indicii urbanistici.

Chiar daca panorama asupra orasului a cantarit mult la cumpararea casei, aceasta nu este garantata prin lege sau prin regulamentul de urbanism.

2. "Aceasta varianta ameninta siguranta casei noastre si intimitatea casei. Peste parterul (spalatorie care este prevazut ca incepe pe limita de proprietate dintre noi) o sa fie terasa inchisa intre noi cu niste panouri din material plastic care este departe de ferestrele noastre aproape 1.63 m."

Raspuns : Mentionam ca functiunea spalatorie nu se mentine dar structura ei si anume lipita de zidul de sprijin da. O interventie la zidul de sprijin nu se doreste. Cladirea este retrasa fata de limita de proprietate 3,0 m si in aceast spatiu este amenajata ca terasa planseul spatiului de la parter. Terasa mentionata va fi amenajata ca si terasa plantata cu acces de la etajul 1. Nu se propun prin proiect panouri de plastic.

3. "Cum se vede , ca casa noastra a fost proiectata si executata cu fatada principal a casei noastre este fatada Nordica, iar la varianta propusa o sa fie inchisa cu o perete cu inaltime de 10 m si latime de 18,19 m la etajul unu si latime de la etajul retras."

Raspuns : Din punct de vedere urbanistic Fatada principal a cladirii se considera fatada de la strada .

Terenul d-lui Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset are front la doua strazi- strada Viilor si strada Sighisoarei: oricare dintre aceste fatade pot fi considerate fatade principale dar nu fatada care priveste in curtea vecina- aceasta se numeste fatada laterala!

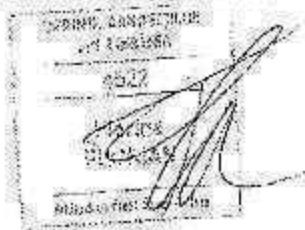
4. "Doresc sa fiu la dezbaterea noii variante de P.U.D."

Raspuns : Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism este publica si puteti participa la aceasta.

Cu stima,

Cluj Napoca, 3.10.2016

arh. Florina Nicoleta Florian



Ca răspuns la sesizările d-lui. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în str. cu nr. 310016/14.07.2016, proiectantul lucrării - arh. Nicoleta Florian, precizează următoarele :

1. "Fiind n-a fost schimbat proiectul eu sustin punctele de obietuni si as dori sa fiu chemat la comisia tehnica de urbanism cand se discuta proiectul respective, nr. 252218/7.06.16."

Raspuns : Va informam ca Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism este publica si puteti participa la aceasta.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset cu domiciliul în str. , cu nr. 45051/01.02.2017, proiectantul lucrării - arh. Nicoleta Florian, precizează următoarele :

1. "Acest proiect a fost refuzat de comisie, deoarece nu indeplineste suprafata minima prevazuta de UTR si sustin alte puncte de vedere care o sa le discut cu comisia la sedinta cand o sa aiba loc."

Raspuns : Acest PUD a fost studiat, la cererea CTATU impreuna cu vecinatatea Nordica, dar in expunerea PUD-ului s-a decis ca parcela vecina, cu o suprafata de 175 mp masurati, este prea mica. PUD-ul fiind un studiu care vizeaza o parcela, ramane doar pe parcela domnului Chetan. Acele "alte puncte de vedere" pe care doriti sa le discutati cu Comisia la sedinta care va avea loc, ar fi bine sa le exprimati inainte pentru a le putea clarifica in mod rezonabil.

2. "Doresc sa fiu anuntat data la care se tine sedinta cu acest PUD."

Raspuns : Va informam ca Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism este publica si puteti participa la aceasta.

Ca raspuns la sesizările vecinilor Chaikh-Sulaiman Abdul-Basset și Chaikh-Sulaiman Mariam cu domiciliul în str. Observatorului nr. 109, sc. II, et. II, ap. 35, cu nr. 68920/08.02.2017, proiectantul lucrării - arh. Nicoleta Florian, precizează următoarele :

1. "Casa noastra a primit certificate de atestare a mansardarii constructiei nr.22 din 1.02.2008."

Raspuns : Nu face obiectul acestei documentatii pentru ca lucrarile nu au fost incepute inca si documentatia are o vechime de 9 ani!

2. "As vrea sa subliniez ca eu am cumparat aceasta casa viilor nr.6, la data de 17 Iulie 2008, stiind ca fostul proprietar al casei noastre domnul Ballok Stefan ca a semnat act notarial la Biroul Notarilor Publici Budusan Silvia Valeria nr. Inregistrare:

6571/2001 cu domnul Chetan Gheorghe Mircea, ca domnul Chetan Gheorghe Mircea poate sa construiasca numai la parter o spalatorie si aceasta varianta de PUD incalca acest act notarial"

Raspuns : Actul notarial amintit este atasat documentatiei de PUD. Mentionam ca este un accord notarial care ii permite domnului Chetan construirea unei spalatorii auto, cu regim de inaltime parter, amplasata pe limita de proprietate cu zid de sprijin (datorat diferentei de nivel de 3 m). Actul notarial nu poate interzice respectarea prevederilor PUG actual si poate ingradi drepturile civile ale domnului Chetan de a se extinde pe vertical si a renunta la functiunea de spalatorie. PUD-ul propus respecta intocmai aceste prevederi.

3. "Aceasta varianta ameninta siguranta casei noastre si intimitatea casei. Peste parter-ul (parterul birou care este prevazut ca incepe de la limita de proprietate

dintre noi) o sa fie o terasa inchisa intre noi cu panouri de material plastic care este departe de ferestrele noastre aproape 1.63m.”

Raspuns : Conform intelegerii notariale pe limita de proprietate exista un zid de sprijin calculat si executat ca sa preia impingerile care rezulta din incarcările cladirilor de pe latura sudica, pe care o sprijina.

Cladirea nou propusa nu are nivel subteran ci primeste doua niveluri retrase cu 3 m, peste parter, respectand astfel prevederile PUG.

Zidul de sprijin va ramanea neatins, prin urmare siguranta casei dumneavoastra nu va fi afectata.

Parterul existent ramane ca si volum, isi schimba doar functiunea.

Pana acum ati avut un gard din scanduri la distanta de 1,63 m, iar prin proiect se propune, cu aceeasi inaltime prelungirea zidului de sprijin, nu din material plastic.

4. “Cum se vede, casa noastra a fost proiectata si executata cu fatada principal ca fiind fatada nordica, iar la varianta propusa o sa fie inchisa cu un perete cu inaltime de 8.62 m si latime de 18.19 m la etajul unu si latime 12.19 la etajul doi.”

Raspuns : Fatada principal a unui imobil nu poate fi spre o limita laterala de proprietate, iar cat priveste inaltimea zidului acesta va fi de 6.00m masurat de la nivelul terasei si va fi retras 3,00 de la limita de proprietate spre casa dumneavoastra, deci respecta retragerea de H/2 conform regulamentului de urbanism. Mentionez ca prin aceasta retragere constructia domnului Chetan, vecinul dumneavoastra, isi asigura insorirea la care are dreptul conform legii. Distanta legala de H/2 fata de limita de proprietate comuna nu este insa respectata de amplasamentul casei dumneavoastra.

5. “A fost la dezbateri un PUD pentru viilor 4 si viilor si a fost refuzat ca nu indeplineste suprafata minima prevazuta de UTR-Lip.”

Raspuns : Acest PUD a fost studiat, la cererea CTATU impreuna cu vecinatatea Nordica, dar in expunerea PUD-ului s-a decis ca parcela vecina, cu o suprafata de 175 mp masurati, este prea mica. PUD-ul fiind un studiu care vizeaza o parcela, ramane doar pe parcel domnului Chetan

6. “Solicit respectarea legilor privitoare la dreptul de insorire care mi se cuvine.”

Raspuns : Parcela dumneavoastra se invecineaza cu parcela domnului Chetan pe latura Nordica. Deci de la domnul Chetan spre dumneavoastra nu bate nici o raza de soare. Cel care umbreste si nu respecta retragerea de 3 m, retragere prevazuta prin regulamentul de urbanism atat in trecut cat si in prezent, sunteti dumneavoastra.

15

Se pare ca de cand ati cumparat casa nu v-a deranjat ca nu aveti nici o raza de soare.

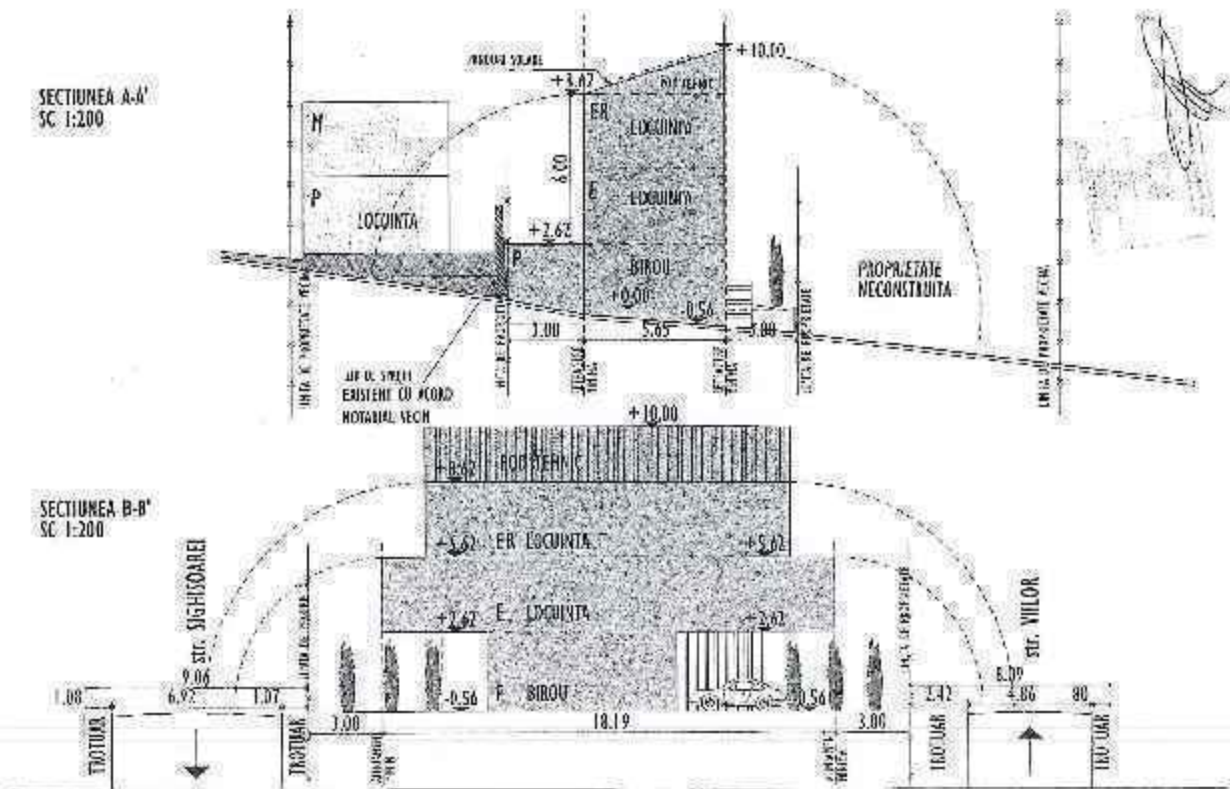
Constructia de la limita dumneavoastra nordica de proprietate, indiferent de regimul de inaltime sau de retragere, nu va poate umbri.

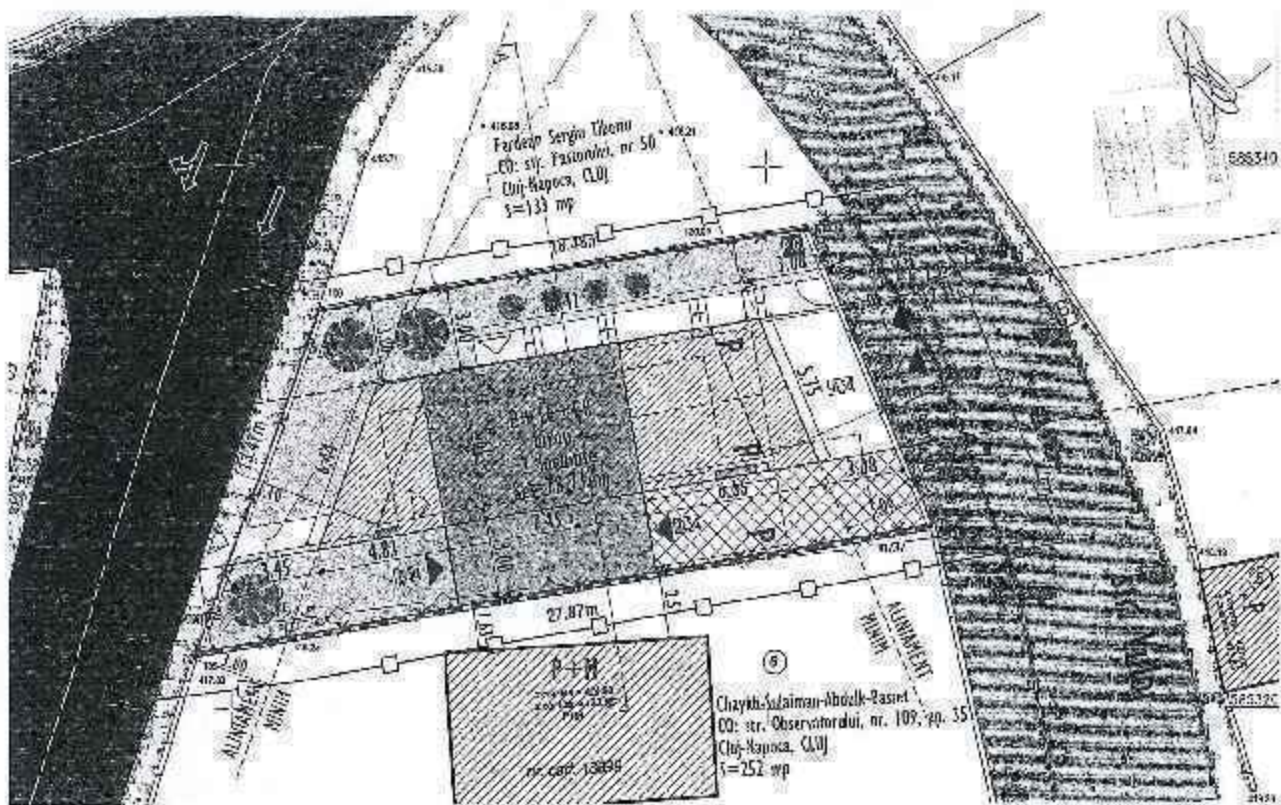
Mentionez ca prin aceasta retragere constructia domnului Chetan, vecinul dumneavoastra, isi asigura insorirea la care are si dansul dreptul conform legii. Distanța legala de H/2 fata de limita de proprietate comuna nu este Insa respectata de amplasamentul casei dumneavoastra.

7. "Doresc sa fiu la dezbaterea noii variante de PUD."

Raspuns : Va informam ca Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism este publica si puteti participa la aceasta.

arh. Florina Nicoleta Florian





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. 49346/433/05.02.2016, 145043/433/31.03.2016, 326847/433/27.07.2016, 83150/433/16.02.2017, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 69937/19.02.2016, 420403/05.10.2016, 119246/09.03.2017, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 46599/433/22.02.2016, 426021/433/10.10.2016, 145791/433/23.03.2017

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