

1-12p

10/1.11.2018

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 472662 din 10.10.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24, beneficiar: Casa de Pensii a Bisericii Reformate din România;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 926 din 02.10.2018, Avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj nr. 672/Z/06.09.2018 reactualizare aviz nr. 255/Z/1.03.2018 și 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, aşa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, nr. 737/2017 și nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiunilor 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,

## H O T Ă R ă S T E:

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire parcaj public, spații servicii și administrative 2S+P+3E, str. Avram Iancu nr. 22-24, beneficiar: Casa de Pensii a Bisericii Reformate din România, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita vestică: pe limita de proprietate;
- retragerea față de limita sudică și estică: min. 1 m;
- circulațile și accesele: accesul auto se va realiza din aleea de acces a Cimitirului Central iar accesul pietonal din strada Avram Iancu și aleea de acces a Cimitirului Central;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

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

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan Stefan Tarcea**

**CONTRASEMNEAZĂ:**  
Secretarul municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

EIL.

### REFERAT

#### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24

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 parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24.

Documentația a fost întocmită de S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L., la comanda beneficiarului Casa de Pensii a Bisericii Reformate din România, pentru construire parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24. Terenul studiat prin P.U.D., în suprafață de 2.113 mp, este încadrat conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR ZCP\_C2 – Zonă construită protejată - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate, fiind prevăzut ca o locație posibilă pentru parcare publică subterană/supraterană.

Se propune desființarea construcțiilor existente și construirea unei clădiri ce va adăposti o parcare publică supraetajată și spații pentru servicii și administrative. Parcarea publică va asigura locuri de parcare standard (peste 300 de locuri de parcare), locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități și locuri de parcare pentru biciclete, desfășurându-se pe două nivele subterane și patru nivele supraterane, respectiv 2S+P+3E+T. Pe terasa circulabilă este prevăzută o parcare deschisă cu o perdea verde (vegetație medie și înaltă) de 3 m lățime spre imobilele din partea vestică.

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 ZCP\_C2, respectiv:

- retragerea față de limita vestică: pe limita de proprietate;
- retragerea față de limita sudică șiestică: min. 1 m;
- circulațiile și accesele: accesul auto se va realiza din aleea de acces a Cimitirului Central iar accesul pietonal din strada Avram Iancu și aleea de acces a Cimitirului Central;
- 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. 926 din 02.10.2018.

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, precum și studiu de însorire vizat de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj.

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

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire parcaj public, spații servicii și administrative, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Şef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureşan

Primar,  
**EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **CASA DE PENSII A BISERICII REFORMATTE DIN ROMÂNIA**, cu sediul în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu nr. 15, înregistrată la nr. 430170/433/2018 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. 916... din 2.10.2018

pentru P.U.D. - Construire parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24

generat de imobilul cu nr. cad. 322669

Inițiator: **CASA DE PENSII A BISERICII REFORMATTE DIN ROMÂNIA**

Proiectant: S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Levente F. I. Kornis

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 2.113 mp, situată pe frontul sudic al străzii Avram Iancu, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, aleea principală de acces în Cimitirul Central în partea estică și Cimitirul Central în partea sudică.

**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobată anterior:**

Conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice. Unități teritoriale de referință*, planșă aferentă Regulamentului Local de Urbanism, imobilul cu nr. cad. 322669 este încadrat în UTR ZCP\_C2 fiind prevăzut ca o posibilă locație pentru parcare publică subterană sau supraterană.

- **UTR ZCP\_C2 - Zonă construită protejată. Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate.**

- **funcțiune predominantă și regim de construire:** zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare dar și parcele cu deschideri importante spre spațiu public (20 – 50 m), rezultat al restrukturării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci. Organizarea urbanistică e de tip închis, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul P.U.G în Lista Monumentelor Istorice.

- **înălțimea maximă admisă:** clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 16,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R. (b) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

- **indici urbanistici:** pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 85% C.U.T. maxim = 3,8

- **retragere min. față de aliniament:** clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

- retragerea min. față de limitele laterale și față de limita posterioară: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent P.U.D. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul ambelor laturi, aplicându-se tipologii precum « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din lățimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

#### **Prevederi P.U.D. propuse:**

- retragerea față de limita vestică: pe limita de proprietate;
- retragerea față de limita sudică șiestică: min. 1 m;
- circulațiile și accesele: accesul auto se va realiza din aleea de acces a Cimitirului Central iar accesul pietonal din strada Avram Iancu și aleea de acces a Cimitirului Central;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. – Construire parcaj public, spații servicii și administrative, str. Avram Iancu nr. 22-24 (nr. 245621/433/18.05.2018) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.07.2018**. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 430170/433/14.09.2018 în ședința comisiei operative din data de **18.09.2018**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (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. **905** din **03.03.2017** emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Inspector specialitate,  
**Arh.Exp.Ligia Subțirică**

Director Executiv,  
**Ing. Corina Ciuban**

Şef birou Strategii urbane,  
**Arh. Andreea Mureşan**

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

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. **27.823.12** din **09.09.2018**  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de **09.09.2018**

**P.U.D. – Construire parcaj public, spații servicii și administrative**  
**str. Avram Iancu nr. 22-24**  
**Nr. 472662/08.10.2018**  
**(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 Strategiei Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : CASA DE PENSII A BISERICII REFORMATTE DIN ROMÂNIA
- **Proiectant** : S.C. DICO și ȚIGĂNAŞ birou de proiectare S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 430170/14.09.2018

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 parcaj public, spații servicii și administrative – str. Avram Iancu nr. 22-24

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

- **Certificat de urbanism nr. 905/03.03.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 926/02.10.2018**

**A. Detalii privind tehnicele 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. 430170/14.09.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.05.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 3, pe panoul de afișaj vis-avis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (nr. 255682/24.05.2018) următoarele :

- Memoriu
- Plan încadrare în zonă
- Plan reglementări urbanistice

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

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

Anunțul cu privire la dezbaterea publică 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 Monitorul de Cluj din 23.05.2018

Dezbaterea 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 dezbatările 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 :

- Asociația de Proprietari – str. Avram Iancu nr. 20
- Asociația de Proprietari „Biasini” – str. Avram Iancu nr. 20
- Balla Gheorghe – str. Mărului nr. 7, ap. 2
- Balla Elisabeta Maria – str. Mărului nr. 7, ap. 2
- Oprean Ioan Vasile și Oprean Delia Beatrice – str. Mărului nr. 7, ap. 1
- Oprean Maria – str. Mărului nr. 7, ap. 1
- Biserică Evanghelică Lutherană din România-Parohia Cluj-B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 1
- S.C. EVO CENTER S.R.L. – str. Louis Pasteur nr. 16-18
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății
- Direcția Tehnică

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propunerile.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 13.07.2018

La dezbaterea din 13.07.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Levente Kornis.

Din partea publicului s-au prezentat doi vecini :

- dl. Adrian Tudurachi – Asociația de Proprietari „Biasini” - str. Avram Iancu nr. 20A, sesizează următoarele aspecte :
  - am vrea să se renunțe la terasa circulabilă datorită poluării
  - respectarea golurilor existente conform acordului de construire din 2011
  - am vrea să știm condițiile de securizare pentru construcția noastră
- vecina – sesizează următoarele :
  - în fața ferestrelor va fi un zid, iar apartamentele vor fi complet lipsite de lumină

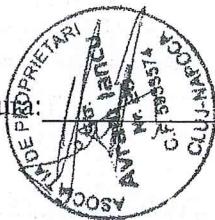
Prin adresa cu nr. 285153/14.06.2018, dl. Mihuț Dan, președintele Asociației de Proprietari str. Avram Iancu nr. 20, comunică următoarele obiecțiuni :

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI AVRAM IANCU NR.20 CUIZ-M ADUCE  
LA RUMOȘITAREA CA CLĂDIREA NOASTRĂ ESTE LIPITĂ DE CLĂDIREA PARC  
URMĂREND SĂ NE DEMOCRAȚI și dorim ca în cazul în care vor  
APĂREA DEFECȚUINI SAU STĂRĂCIUNI LA CLĂDIREA NOASTRĂ CREATATE  
DE SANITIC SE VOR RETAGA PE CHELTUIALA CORIGIRUATORULU

Cu mulțumiri,

Data: 14.06.2018

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 291026/18.06.2018, dl. Tudurachi Adrian, în numele Asociației de Proprietari „Biasini”- str. Avram Iancu nr. 20, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Recunoscând oportunitatea unui parcaj public în zona centrală a Clujului și utilitatea sa pentru comunitatea locală,  
apreciind efortul Primăriei pentru decongestionarea circulației din zona Universității și pentru transformarea în viitor a străzii Kogălniceanu în spațiu pietonal,  
apreciind de asemenea atenția cu care proiectul a fost conceput pentru a se integra în arhitectura străzii Avram Iancu,  
ne exprimăm preocuparea față de propunerea prezentată spre aprobare Consiliului Local și am dori clarificări suplimentare referitoare la aspectele tehnice ale proiectului și la felul în care a fost prevăzută armonizarea lui în raport cu imobilul existent la nr. 20A.
2. Tinând cont de vecinătatea a două monumente istorice, fostul hotel Biasini și cimitirul luteran, parte a cimitirului Hajongard, înscris în lista monumentelor istorice din 2015, am dori să stim în ce condiții s-a acordat aprobarea proiectului. Există avize de la comisia monumentelor istorice pentru extinderea clădirii până la limita de proprietate, atât a cimitirului, cât și a imobilului Biasini?
3. Tinem să subliniem caracterul rezidențial al zonei (trei clădiri cu apartamente, la adresele Avram Iancu nr. 20, nr. 20A și nr. 26, se găsesc în imediata apropiere a parcării, dintre care două vor fi lipite de viitorul imobil), care impune adoptarea unor soluții tehnice speciale, de antifonare/ de reducere a poluării/ de diminuare a vizibilității mașinilor/ de prevenire a riscului de incendiu.
4. În acest sens, suntem împotriva parcării deschise prevăzute în prezent pe terasele circulabile ale viitorului imobil. Considerăm că o parcare deschisă situată la o distanță atât de mică de clădiri rezidențiale ridică probleme majore, de siguranță și de poluare, și reprezintă o soluție complet depășită de amenajare a unei parcări în centrul unui mare oraș. Atragem de asemenea atenția asupra zidurilor concepute pentru prevenirea riscului de incendiu la terasa circulabilă, care sunt inestetice și înaltă profilul clădirii cu încă 3m.

În locul acestei soluții de exploatare la maxim a potențialului comercial al proiectului, în detrimentul integrării sale în mediul înconjurător, credem că ar fi mult mai adekvată amenajarea pe terasa clădirii a unui spațiu verde menit să reducă amprenta ecologică a unui imobil de asemenea dimensiuni, aflat într-o zonă de mare densitate și în preajma unui cimitir istoric.

5. De asemenea, solicităm clarificări referitoare la felul în care a fost adaptat proiectul la profilul clădirii de la nr. 20A. Au fost prevăzute soluții pentru respectarea deschiderilor existente în partea de Nord-Est (ferestre, ziduri vitrate, terase)? Menționăm că în actuala formă a proiectului, zidul parcajului ar fi lipit de două terase deschise, depășindu-le cu mult în înălțime și obturând practic orice sursă de lumină.
6. În sfârșit, solicităm clarificări referitoare la soluțiile pentru protejarea subsolului clădirii de la nr. 20A, în condițiile în care proiectul prevede existența a două niveluri de subsol, depășind în acest fel în adâncime imobilul vecin. Menționăm că datorită situației la baza dealului toate clădirile de pe strada Avram Iancu sunt expuse unui risc crescut de infiltrări în urma acumulării apelor pluviale și a apelor freatice.

În același sens, am dori să știm care sunt soluțiile prevăzute pentru protejarea, pe durata sănătății, a zidurilor din partea de Nord-Est ale clădirii de la nr. 20A.

Mulțumindu-vă pentru atenția pe care o acordați acestei cereri, vă rugăm să ne informați în continuare în privința tuturor etapelor ulterioare de realizare a parcajului public.

În numele Asociației de Proprietari „Biasini”, str. Avram Iancu Nr. 20A



Adrian Tudurachi, cenzor

Prin adresa cu nr. 386159/14.08.2018, dl. Adrian Tudurachi cu domiciliul în str. Avram Iancu nr. 20A, et. 4, ap. 22, comunică următoarele obiecții :

1. Forma actuală a proiectului prevede construcția parcajului public la limita de proprietate cu imobilul din str. Avram Iancu nr. 20A. Menționăm că în acest fel, zidul parcajului ar fi lipit de două terase deschise, depășindu-le cu mult în înălțime, obturând de asemenea sursa de lumină pentru doi pereți vitrați în lungime de 9m. Dreptul de construcție la limita de proprietate, acordat prin convenția civilă intitulată **Declarație și Acord de bună vecinătate**, din data de 04.04.2011, semnată de Kun Jozsef-Istvan Bela, Fărcășanu Ileana-Corina și Vișan Valentin, nu acoperă și golurile și distanțele existente pe fațada de est a imobilului din str. Avram Iancu nr. 20A, exceptate în mod explicit în **Acordul susnumit**. În aceste condiții, solicităm să se aplique legile și regulamentele în vigoare referitoare la distanța noii construcții față de golurile și distanțele existente pe fațada de est a imobilului deja construit.
2. Forma actuală a proiectului prevede o parcare deschisă amenajată pe terasele circulabile ale viitorului imobil, situată la nivelul etajului 4 al imobilului rezidențial de la nr. 20A.

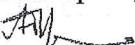
Considerăm că o parcare deschisă amplasată la o distanță atât de mică de clădiri rezidențiale ridică probleme majore, de siguranță și de poluare, și reprezintă o soluție depășită de amenajare a unei parcări în centrul unui mare oraș.

Constatând că în dosarul de aprobare a proiectului nu au fost depuse rezultate ale unor teste specifice de poluare, care să măsoare noxele emise la nivelul terasei circulabile, **solicităm condiționarea autorizării proiectului de efectuarea unei serii de teste de poluare și de impact asupra mediului care să privească în mod explicit impactul parcării deschise asupra etajelor 3 și 4 ale imobilului de la nr. 20A.**

De asemenea, rugăm onor. Comisie să ia în considerare abandonarea amenajării terasei deschise ca parcj. În locul acestei soluții de exploatare la maxim a potențialului comercial al proiectului, în detrimentul integrării sale în mediul înconjurător, credem că ar fi mult mai adekvată amenajarea pe terasa clădirii a unui spațiu verde menit să reducă amprenta ecologică a unui imobil de asemenea dimensiuni, aflat într-o zonă de mare densitate rezidențială și în preajma unui cimitir istoric.

Mulțumindu-vă pentru atenția pe care o acordați acestei cereri, vă rugăm să ne informați în privința soluționării obiecțiilor ridicate.

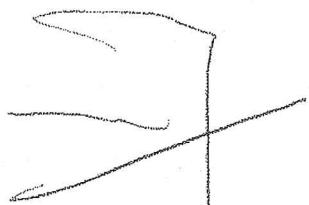
Cu respect,

  
Adrian Tudurachi

Urmare a notei interne nr. 266736/18.06.2018, Serviciul Administrare Cimitire Domeniul Public, comunică următoarele :

Prin construirea căii de acces în forma propusă în documentația de urbanism, mașinile care vor intra/ieși din parcare vor îngreuna sau obstruționa accesul mijloacelor auto care transportă decedați, al autoutilitarelor folosite la întreținerea zonelor verzi din incinta cimitirului și nu în ultimul rând al pietonilor care vizitează cimitirul. Cimitirul Central fiind monument istoric (membru A.S.C.E.), este vizitat zilnic de sute de persoane, atât din familiile celor înmormântați aici cât și de turiști veniți din țară sau din străinătate.

DIRECTOR,  
VIRGIL PORUȚIU



SEF SERVICIU,  
CAMELIA FARCAȘ



**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. Mihuț Dan, președintele Asociației de Proprietari str. Avram Iancu nr. 20, cu nr. 285153/14.06.2018, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L. - arh. Zaharia Alexandru, precizează următoarele :

Răspuns – Construcția se va realiza în condițiile și normalele impuse de lege, fără a produce stricăriuni la nicio clădire învecinată sau din proximitate, cât și a spațiului public adiacent. Totodată, dacă se vor întampla lucruri neprevăzute, constructorul va remedia eventualele deteriorari cauzate exclusiv din vina lui.

Data elaborării:

12.09.2018



Întocmit:

Zaharia Alexandru

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Tudurachi Adrian, reprezentantul Asociației de Proprietari „Biasini”- str. Avram Iancu nr. 20, cu nr. 291026/18.06.2018, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L. - arh. Zaharia Alexandru, precizează următoarele :

Răspuns pct 1– Conceptul arhitectural s-a studiat și realizat, astfel încât propunerea să fie în armonie cu contextul construit, respectând prevederile PUG, cât și exigențele de calitate conform legii.

Răspuns pct 2 – Proiectul a fost avizat favorabil de către Direcția Județeană de Cultura Cluj, în baza documentului nr. 672/Z/06.09.2018.

Răspuns pct 3 – În ceea ce privește aspectele de confort și siguranță, acestea au fost studiate în proiect, în special datorită învecinării prin calcan cu fundație de locuire. Astfel, soluțiile tehnice pentru antifonare și poluare sunt îndeplinite datorită propunerii la calcan a unui perete de beton cu stratificare specifică. Mai mult decât atât, la nivelul terasei, așa cum s-a hotărât în cadrul comisiei C.T.A.T.U., se va realiza o barieră verde cu vegetație pe latura vestică, așa încât se vor bloca noxele, poluarea fonică și vizibilitatea în ambele direcții. Totodată, se vor folosi pereti antifoc, după normele de siguranță la incediu, iar vizibilitatea mașinilor nu este posibilă datorită barierei verzi de pe latura vestică, cât și a unui parapet de BA.

Răspuns pct 4– S-au luat toate măsurile necesare pentru protejarea vecinătăților de pe latura vestică, în urma deciziilor și propunerilor din ședința comisiei C.T.A.T.U. din data de 13.07.2018, s-a adoptat o soluție cu realizarea unei zone verzi cu perdea de vegetație, astfel, diminuându-se parcările care erau în apropierea calcanului. Mai mult, această soluție a fost avizată de Direcția de Sănătate Publică Cluj cu avizul nr. 6656/44207 din 28.12.2017, soluția îndeplinind cerințele legale.

Răspuns pct 5– În studiul de însorire din cadrul avizului dat de către Direcția de Sănătate Publică Cluj cu avizul nr. 6656/44207 din 28.12.2017, se dovedește faptul că, imobilele cu locuințe învecinate sitului sunt însorite corespunzător, conform legilor în vigoare. Apartamentele care au zona vitrată înspre calcanul parcajului, prin compartimentarea internă, au ferestre și pe fațadele laterale, aducând un aport în plus la însorire (care nu au facut obiectul studiului de însorire). În proiect, calcanul de pe latura vestică va fi atenuat cu o suprafață verde, iederă iarnă-vară, pentru un impact pozitiv asupra vecinătăților.

10

Răspuns pct 6 – Proiectul propus are două niveluri de subsol doar în jumătatea opusă clădirii învecinate prin calcan (în partea estică), iar în jumătatea în care se învecinează direct, subsolul propus este dezvoltat pe un nivel, nu depășește cota subsolului existent. Toate măsurile de siguranță pentru vecinătăți se vor dezvolta în proiectul tehnic, inclusiv pe decursul sănzierului.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Tudurachi Adrian, reprezentantul Asociației de Proprietari „Biasini” - str. Avram Iancu nr. 20, cu nr. 386159/14.08.2018, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L. - arh. Zaharia Alexandru, precizează următoarele :

Răspuns pct 1 – Conform studiului de însorire din cadrul avizului dat de către Direcția de Sănătate Publică Cluj cu avizul nr. 6656/44207 din 28.12.2017, se dovedește faptul că, imobilele cu locuințe învecinate sitului sunt însorite corespunzător, iar vecinătatea calcanului este tratată prin înerberea cu iederă iarnă-vară. Amplasarea noii clădiri respectă prevederile PUG, de construire pe calcan.

Răspuns pct 2 – Soluțiile tehnice pentru antifonare și poluare sunt îndeplinite datorită folosirii la calcan a unui perete de beton cu stratificație specifică. Mai mult decât atât, la nivelul terasei, așa cum s-a hotărât în cadrul comisiei C.T.A.T.U. se va realiza o barieră verde cu vegetație pe latura vestică, așa încât se vor bloca noxele, poluarea fonică și vizibilitatea în ambele direcții. Soluția propusă respectă întocmai prevederile PUG, normele și normativele în vigoare, astfel încât imobilul de pe str. Avram Iancu nr. 20 să nu fie afectată de această învecinare.

Ca răspuns la nota internă a Serviciului Administrare Cimitire Domeniul Public, cu nr. 266736/18.06.2018, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L. - arh. Zaharia Alexandru, precizează următoarele :

Răspuns – În urma consultărilor din cadrul comisiei CTATU și a avizului de la Serviciul Siguranță Circulației cu nr. 264353/446 din 31.05.2018, s-a decis păstrarea formei actuale de amenajare a străzii Avram Iancu și a aleii de acces.

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. 309637/433/28.06.2018 și 392560/433/21.08.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 430167/14.09.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 436699/433/18.09.2018, 436709/433/18.09.2018, 436722/433/18.09.2018.

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 Cipcigan

