

1-23 p

9/1.11.2018

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
construire locuință semicolectivă P+E+M, str. Salcâmului nr. 34

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință semicolectivă P+E+M, str. Salcâmului nr. 34 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 378630 din 13.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință semicolectivă P+E+M, beneficiari Arieșan Rareș și soția Arieșan Monica;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 43 din 19.01.2018, 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 – construire locuință semicolectivă P+E+M, str. Salcâmului nr. 34, beneficiari Arieșan Rareș și soția Arieșan Monica, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- amplasarea pe limita sud-estică;
- retragerea față de limita lateral nord-vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- accesul auto și pietonal din str. Salcâmului;
- 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

1



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
construire locuință semicolectivă P+E+M, str. Salcâmului nr. 34

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 – construire locuință semicolectivă P+E+M, str. Salcâmului nr. 34.

Documentația a fost întocmită de S.C. Duo Stil S.R.L. la comanda lui Baci Vasile, mandat să-i reprezinte pe Arieșan Rarcș și soția Arieșan Monica (*cf. Procură de administrare și conservare nr. 38-18-846 din 2.03.2018*) pentru construirea unei locuințe semicolective P+E+M, pe o parcelă de teren proprietate privată, înscrisă în CF nr.316870.

Pe parcela există fond construit- o casă parter propusă spre desființare. Pe parcelele vecine (str. Salcâmului nr.34A, str. Salcâmului nr. 36) există deasemenea fond construit, construcția de la nr. 34A fiind amplasată pe limita laterală de proprietate. Propunerea de construire respectă prevederile P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 aferente încadrării în U.T.R – I.ip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic, amplasarea construcției făcându-se pe limita laterală de proprietate (limita sud-estică), alipită calcanului de la nr.34A. Conform Art.6 din Regulament P.U.G „*în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta*”.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, respectiv:

- amplasarea pe limita sud-estică;
- retragerea față de limita lateral nord-vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- accesul auto și pietonal din str. Salcâmului;
- 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. 43 din 19.01.2018.

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 construirea locuinței semicolective P+E+M, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Vizat D. Juridică
fly 25.10.2018





Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **BACIU VASILE**, prin arh. Trocaru Cornelia, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, 449501 din 3.10.2017 și a completărilor la documentație, 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. ... 43 ... din ... 19.01.2018

pentru **PUD – Construire locuință semicolectivă P+E+M – str. Salcâmului nr. 34**
generat de imobilul cu nr. cad. 316870

Inițiator: Baciu Vasile

Proiectant: S.C. Duo Stil S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cornelia P. Trocaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 175 mp, delimitată de str. Salcâmului în partea de sud-vest și parcele cu fond construit pe celelalte laturi.

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

- *UTR Lip* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic .

- *funcțiunea 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 spontane (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, aşezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorajelor de tip eclectic a fațadelor principale). Subzone: S_Et - retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorajelor de tip eclectic a fațadelor principale). Subzone: S_Et - retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorajelor de tip eclectic a fațadelor principale). 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 supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel 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 alinieri 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 alinieri 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 alinimente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- *retragere min. față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza 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 include 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 ce depășește adâncimea reglementată putând fi menționată ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 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 include 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 identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe aceeași parte, măsurată la cornișa superioară sau la alie 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 decât 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 parcelă 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- amplasarea pe limita sud-estică;
- retragerca față de limita lateral nord-vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- accesul auto din str. Salcâmului;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe parcelă.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 3.11.2017 și verificării completărilor în Comisia operativă din data de 12.01.2018, 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.

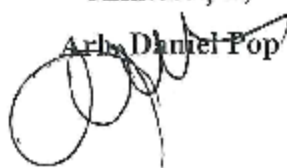
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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. 1577 din 3.04.2017 emis de Primăria Cluj-Napoca.

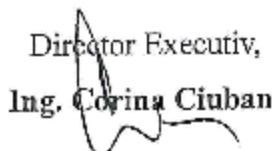
Arhitect Șef,

Arh. Daniel Pop



Director Executiv,

Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane,

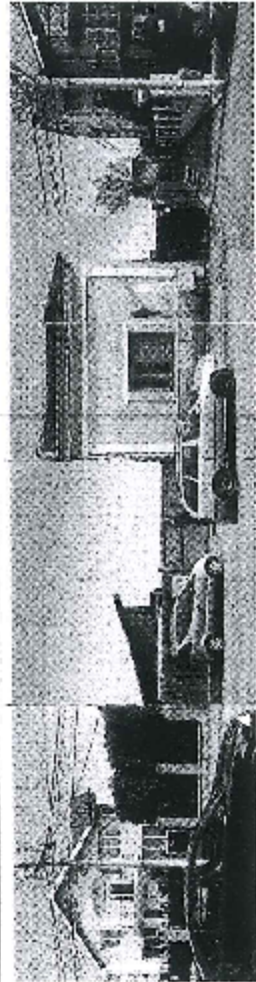
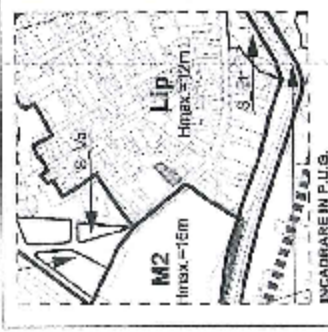
arh. Andreea Mitreșan



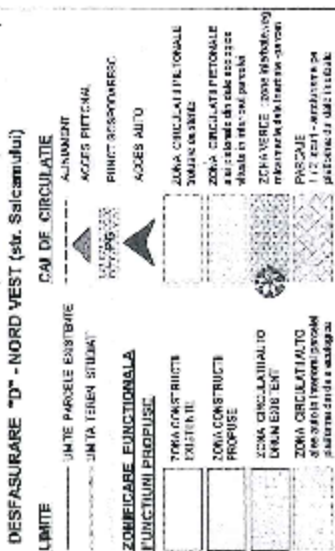
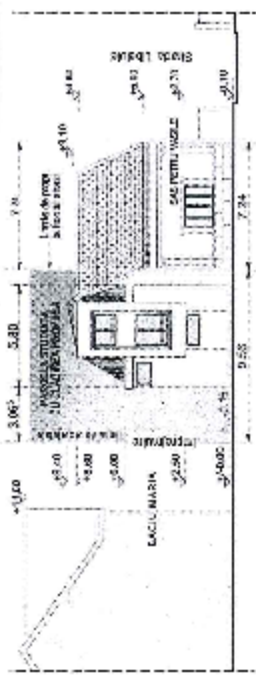
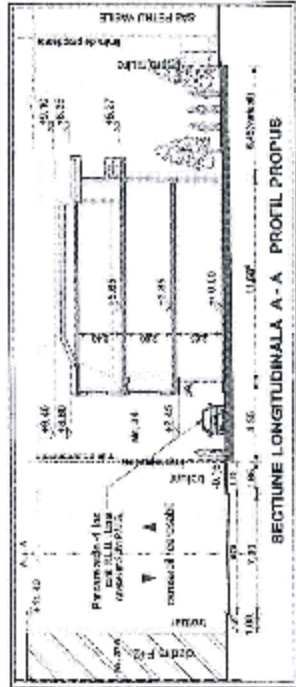
Red.3cx., Consilier Doina Tripon



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 222 2804 din 1.02.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 1.02.2018



Trasmit. - anulu
Măsur. - 1:75, 1:100
BACIU VASILE, nr. 200, BUCUREȘTI
Scale: - 1/75, 1/100
Nr. cad. - 216172

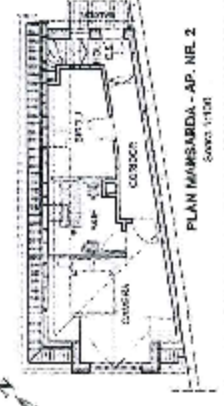
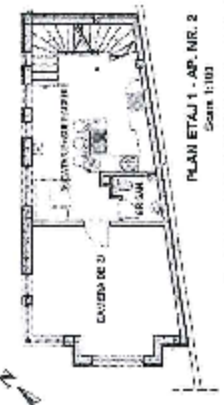
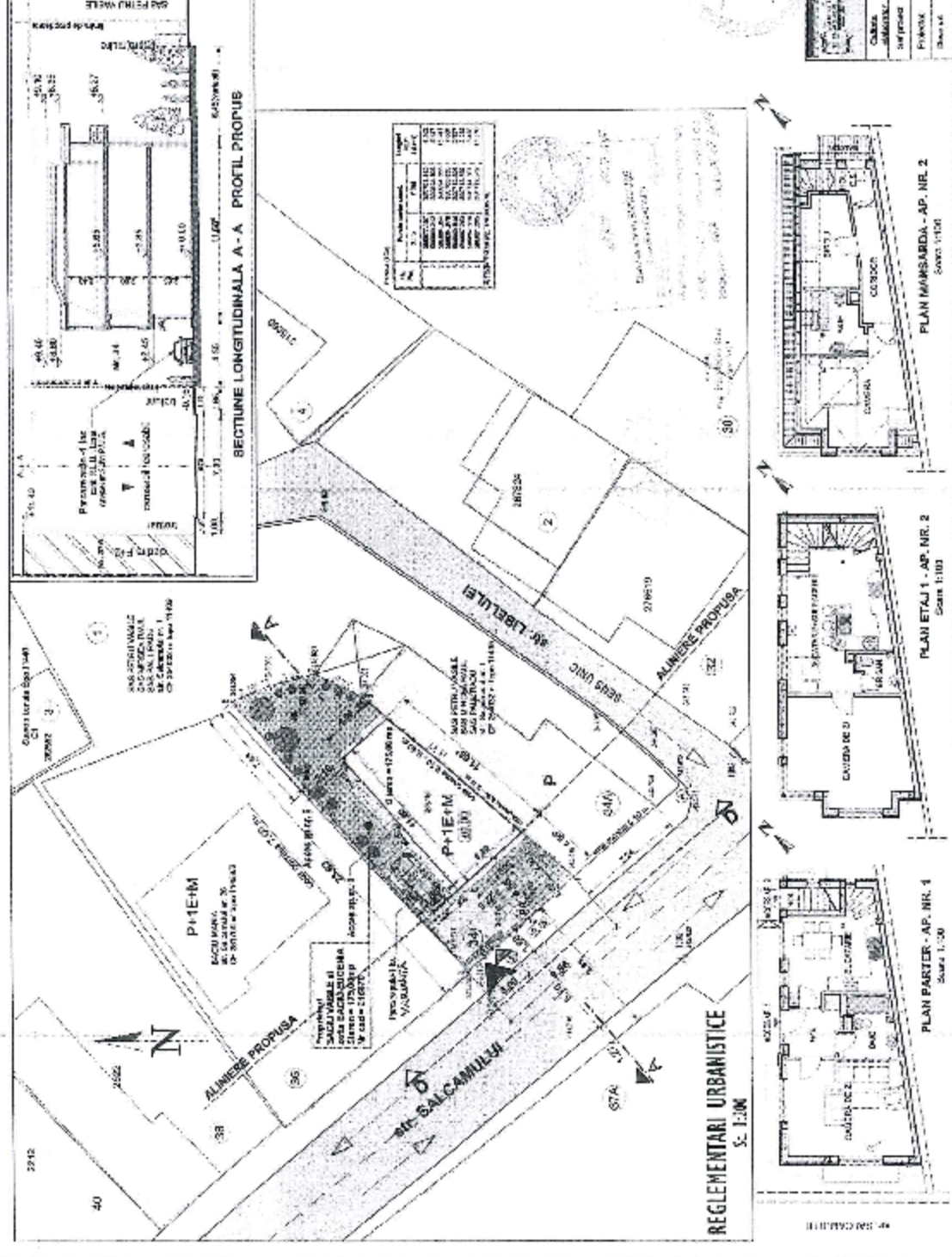


- UTR - Lip**
- POT com.PUS = 26.0% CUII over PUS = 0.9
S TERREN = 7.5 mp
So = 58.20 mp POT = So x 100 = 58.20 mp / 175.00 mp = 33.12 %
So = 189.00 mp CUII = So x S = 58.20 x 175.00 mp = 0.9
- REZERV DE INALTIME: EXISTENT - P**
- ➔ MR DE LOCUIRE : EXISTENT = 1
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 1
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 2
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 3
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 4
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 5
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 6
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 7
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 8
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 9
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 10
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 11
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 12
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 13
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 14
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 15
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 16
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 17
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 18
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 19
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 20
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 21
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 22
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 23
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 24
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 25
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 26
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 27
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 28
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 29
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 30
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 31
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 32
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 33
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 34
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 35
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 36
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 37
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 38
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 39
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 40
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 41
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 42
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 43
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 44
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 45
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 46
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 47
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 48
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 49
 - ➔ MR DE DEPARTAMENTE : EXISTENT = 50

DILANT TERITORIAL

Localitatea: Chișinău, nr. 34, sc. 10

NO.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROFUS
1	ZONA CONSTRUCT	54.00	13.40
2	ZONA CIRCULATIE PIETONALA	15.00	8.80
3	ZONA CIRCULATIE AUTO	0	18.00
4	ZONA VERDE	0	35.00
5	ZONA VERDE	0	1.20
6	ZONA VERDE	0	0
TOTAL		69.00	76.40



REGLEMENTARI URBANISTICE

NO.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROFUS
1	ZONA CONSTRUCT	54.00	13.40
2	ZONA CIRCULATIE PIETONALA	15.00	8.80
3	ZONA CIRCULATIE AUTO	0	18.00
4	ZONA VERDE	0	35.00
5	ZONA VERDE	0	1.20
6	ZONA VERDE	0	0
TOTAL		69.00	76.40

5

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă P+E+M
str. Salcâmului nr. 34
Nr. 378630/09.08.2018
(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 Cîpcigan)
- **Inițiator** : BACIU VASILE și BACIU EUGENIA
- **Proiectant** : S.C. DUO STIL S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 449501/03.10.2017

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 re lua într-o procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuință semicolectivă P+E+M – str. Salcâmului nr. 34

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

- **Certificat de urbanism nr. 1577/03.04.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 43/19.01.2018**

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. 449501/03.10.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 27.03.2017

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 Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 15.12.2017

6

Anunțul cu privire la dezbaterea 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 10.03.2017

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 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 :

- Sas Petru Vasile – str. Salcâmului nr. 34A
- Sas Mircea Raul – str. Salcâmului nr. 34A
- Sas Paul Radu – str. Salcâmului nr. 34A
- Baciu Maria – str. Salcâmului nr. 36
- Stanciu Lenuta – str. Libelulei nr. 3

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 15.12.2017

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

Din partea publicului s-a prezentat dl. Sas, care sesizează următoarele :

- a fost lăcută o expertiză în anul 1999 și fundația este distrusă total
- nu sunt de acord cu alipirea la calcan
- nu se respectă distanța de la limita de proprietate
- retragerea de la stradă să fie de 7m

Prin adresa cu nr. 216913/08.05.2017, dl. Sas Paul Radu cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

1. Imacredibilitatea între solicitatorul inițiator și către beneficiarul și decernarea actului de posesie în solicitator -locuitor cu înfățișare, pe plan. sau str. de cel 2 aparte
ment

2. Obiecții privind alipirea la calcanul în obiectului vecin : construcție veche,
peste 100cm, fără fundație, afișat în actul urbanistic de construcție.

Cu mulțumiri,

Data: 05.05.2017

Semnătura:



4

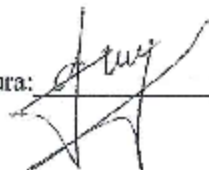
Prin adresa cu nr. 216918/08.05.2017, dl. Sas Mircea Raul cu domiciliul în _____
, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Imodovertebrate între Solicitator și beneficiar și decembrie 2017 depusă: în solicitator - casă unu-familială, pe plan - construcție cu 2 apartamente
2. Obiectul privind alipirea la caldura imobilului vecin: construcție nouă veche de 100 ani, fără fundație, aflată în stare avansată de deteriorare

Cu mulțumiri,

Data: 08.05.2017

Semnătura: _____



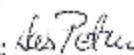
Prin adresa cu nr. 216924/08.05.2017, dl. Sas Petre Vasile cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

1. Imodovertebrate între Solicitator și beneficiar și decembrie 2017 depusă: casă unu-familială - în solicitator, în plan - construcție cu 2 apartamente
2. Obiectul privind alipirea la caldura imobilului vecin: construcție foarte veche (100 ani), fără fundație, aflată în stare avansată de deteriorare

Cu mulțumiri,

Data: 08.05.2017

Semnătura: _____



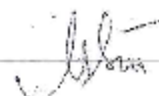
Prin adresa cu nr. 215090/08.05.2017, d-na. Baci Marioara cu domiciliul în _____
, comunică următoarele obiecțiuni :

- ① Construcția se înalță exterior, care nu respectă distanța minimă față de limita de proprietate, totbădă și log ca scara să fie adăugată la procentul de ocupare (PO) și la coeficientul de utilizare al terenului (CUT)
- ② Nu sunt de acord cu înlocuirea și refacerea gardului, care este proprietatea mea, în stare foarte bună, și Baci repunctii până la construirea lui în nici un mod. Anexa 2 Foto
- ③ Reg. amplasarea alăturii pe parcela începând de la trotuar pt. ca scara să nu fie în dreptul geamurilor mele de la camera de zi și dormitoare.

Cu mulțumiri,

Data: 08.05.2017

Semnătura: _____



Prin adresa cu nr. 327280/13.07.2017, dl. Sas Mircea Raul cu domiciliul :
comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

① Nu sunt de acord cu alegerile de către consiliul imobiliarului vechi, Studierul Geo-Telnic și expertul Zoltan Zoltan și arhitectul dl. Vasile Vasile nu evidențiază problemele structurale de fundație a imobiliarului vechi. Cu o lucrare de fundație sau construcție, indiferent de mărimea ei, pot rezolva daunele majore imobiliarului vechi, ceea ce înseamnă că lucrul nu se încheie. Imobiliarul vechi este o construcție veche, de peste 100 ani, nu are fundație, dar primitiv, și se află într-o stare de deteriorare.

② Lipsa de uțimitate ca o parte în urma construcției propuse.

! Deseu să participe la Sediințele Comisiei de Urbanism la sediul său (public) în instanță și în instanță cu privire la acest lucru, la tel. 0722-847676

Cu mulțumiri,

Data: 13.07.2017

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 327282/13.07.2017, dl. Sas Paul Radu cu domiciliul în
munică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

① Nu este de acord cu alegerile de către consiliul imobiliarului vechi, Studierul Geo-Telnic și expertul Zoltan Zoltan și arhitectul dl. Vasile Vasile nu evidențiază problemele structurale de fundație a imobiliarului vechi. Cu o lucrare de fundație sau construcție, indiferent de mărimea ei, pot rezolva daunele majore imobiliarului vechi, ceea ce înseamnă că lucrul nu se încheie. Imobiliarul vechi este o construcție veche, de peste 100 ani, nu are fundație, dar primitiv, și se află într-o stare de deteriorare.

② Lipsa de uțimitate ca o parte în urma construcției propuse.

! Într-o explicație în forma de a participa la Sediințele Comisiei de Urbanism la sediul său (public) în instanță și în instanță cu privire la acest lucru, la tel. 0742-786702

Cu mulțumiri,

Data: 13.07.2017

Semnătura:

Notă:

Prin adresa cu nr. 327287/13.07.2017, dl. Sas Petre Vasile cu domiciliul în
munică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

① Nu sunt de acord cu alegerile de către consiliul imobiliarului vechi, Studierul Geo-Telnic și expertul Zoltan Zoltan și arhitectul dl. Vasile Vasile nu evidențiază problemele structurale de fundație a imobiliarului vechi. Cu o lucrare de fundație sau construcție, indiferent de mărimea ei, pot rezolva daunele majore imobiliarului vechi, ceea ce înseamnă că lucrul nu se încheie. Imobiliarul vechi este o construcție veche, de peste 100 ani, nu are fundație, dar primitiv, și se află într-o stare de deteriorare.

② Lipsa de uțimitate ca o parte în urma construcției propuse.

! Deseu să participe la Sediințele Comisiei de Urbanism la sediul său (public) în instanță și în instanță cu privire la acest lucru, la tel. 0742-786702

Cu mulțumiri,

Data: 13.07.2017

Semnătura: Sas Petre

Prin adresa cu nr. 572572/14.12.2017, d-na. Baciú Marioara cu domiciliu
comunică următoarele obiecțiuni :

Datorită distanței dintre clădirea mea și cea
propusă de vecinul meu, dl. Rădu Vasile, de aproximativ
4 m (la nivel de terasă), camera de zi și sufrageria și
clădirele nu vor mai avea soare deloc.

De aceea, în baza Ordinului Min. Sănătății nr. 119/07.02.2011
art. 3, alin. (1) și (2), vă rog să nu acordați Autorizație
de construcție vecinului și să solicitați un studiu de
insorire.

Cu mulțumiri,

Data: 14.12.2017

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 113592/02.03.2018, d-na. Baciú Marioara cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

A) Punctul 3, din adresa mea sus menționată, este FALS, deoarece
terasă mea a fost construită odată cu casa, având fundație
continuuă, comună, cu Autoritatea de Construcții, iar distanța
minimă dintre terasă și limita de proprietate, este de 0,90 m.

B) Punctul 4, din adresa mai sus menționată, este FALS, deoarece
corpul meu de clădire este amplasat la o distanță de 2,6 m
în fața 3,6 - 3,7 m, față de limita de proprietate S-E, astfel
ca o clădire cu înălțimea maximă de doar 10 m, mi va umbri
în totalitate casa și terasa.

Cu mulțumiri,

Data: 02.03.2018

Semnătura:

Prin adresele cu nr. 458389/01.10.2018, 458395/01.10.2018, 458401/01.10.2018, Sas Petre
Vasile cu domiciliul în Sas Paul Radu cu domiciliul
Sas Mireca Raul cu domiciliul în 3, comunică următoarele
obiecțiuni :

- Documentația de urbanism PUD, depusă de către dl. Baciú Vasile, nu respectă reglementările și indicatorii urbanistici din Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR – LIP din Planul de Urbanism General al Cluj-Napoca. Conform PUG, PUD se poate modifica doar cu condiția conformării integrale la prevederile regulamentului Local de Urbanism al Cluj-Napoca;
- Referitor la structura de rezistență și la siguranța clădirii învecinate, situate în str. Saicamului nr. 34A, facem următoarele precizări:
 - ✓ Expertiza tehnică prezentată de către dl. Baciú Vasile este o expertiză a terenului domniei sale. Nu a prezentat o expertiză tehnică a clădirii învecinate privind structura de rezistență și starea construcției.
 - ✓ Expertiza tehnică și detaliile fundațiilor efectuate de către dl. Baciú Vasile nu evidențiază problemele reale ale structurii de rezistență sau a zidăriei construcției învecinate;
 - ✓ Conform expertizei tehnice a imobilului din str. Saicamului 34A întocmită de către dl. Prof.dr. Ing. Augustin Popa, există "fisuri verticale ale zidurilor datorate măcerării mortarelor", "a vibrațiilor datorate circulației din strada Saicamului", "fisuri structurale înclinate datorate deplasării orizontale a zonei din pod a

calcanului". Am solicitat o noua expertiza tehnica a cladirii, prentu a demonstra, inca o data, faptul ca orice lucrari de forare, fundare si constructie si orice vibratii pot produce daune majore imobilului, ceea ce reprezinta un real risc si pericol atat asupra imobilului, cat si asupra locatarilor acestuia.

- Conform Regulamentului Local de Urbanism, art.6, consideram ca fragmentul citat de catre dl. Baci Vasile in punctul sau de vedere, este incomplet. In art.6 "Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor "se specifica faptul ca in cazul cladirilor semicuplate acestea "se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela invecinata". Consideram ca zona de situare a imobilului nu este o zona de case cuplate sau semicuplate, ci o zona de case individuale. Totodata, terenul aferent se afla in zona LIP, conform RLU-PUG; pentru aceasta zona, RLU-PUG stipuleaza la art. 6, punctul (a) ca " pe baza unei conventii de construire pe limita de proprietate, inchelata notarial intre vecini, in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi. In cazul in care aceasta conventie nu se poate incheia, cladirile se vor retrage de la limita de proprietate conform reglementarilor RLU-PUG".
- Conform Regulamentului Local de Urbanism, art. 6, se stipuleaza ca indiferent de lungimea frontului la strada al parcelelor, mai mare sau mai mic de 10 m, pentru toate situatiile, " cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii", prevedere ce nu se respecta in proiectul propus de catre dl. Baci Vasile.
- De asemenea, atat Legea 50/1991, (prin art. 27 din Ordinul 839/2009 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a L50/1991), cat si Codul Civil (art.612) prevad si reglementeaza clar cazurile in care, "este obligatorie obtinerea acordului vecinilor, printr-un in scris in forma autentica."
- Consideram, ca exista inadveriente intre punctul de vedere emis de dl. Baci Vasile prin adresa cu nr. 416050/433/05.09.2018, Memoriul de prezentare si planurile desenate in ceea ce priveste nivelul de inaltime al constructiei propuse la coama.

CONCLUZII

1. Nu consideram legal modul de amplasare al constructiei propuse fata de limitele de proprietate a cladirii vecine;
2. Propunerile de rezolvare a structurii de rezistenta si a fundatiilor nu sunt relevante pentru cladirea invecinata, avand in vedere faptul ca dl. Baci Vasile nu detine o expertiza tehnica a imobilului invecinat;
3. Conform LIP: RLU-PUG. Constructia propusa nu indeplineste criteriile de constructibilitate privind parcelarea, dimensiunile, forma si frontul la strada a parcelei;
1. In sedinta publica a Comisiei de Urbanism in care s-a discutat proiectul propus de catre dl. Baci Vasile, au fost stipulate cateva criterii obligatorii legate de constructia propusa: numarul de parcuri reale aferente constructiei sa fie viabile, nu doar pe hartie si sa fie situate in incinta proprietatii si obligativitatea obtinerii acordului notarial al vecinilor pentru alipirea de calcanul cladirii invecinate, conform legilor si reglementarilor RLU-PUG si a conditiilor impuse de Comisia de Urbanism privind documentatia propusa.

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

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

Ca răspuns la sesizările vecinilor : Sas Paul Radu cu domiciliu _____
_____, Sas Mircea Raul cu domiciliul în _____ Sas
Petre Vasile cu domiciliul în _____ cu nr. 216913/08.05.2017, 216918/08.05.2017,
216924/08.05.2017, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. pentru lucrarile propuse a fi autorizate pe parcela mai sus amintita (str. Salcamului
, nr. 34) s-a obtinut un nou Certificat de Urbanism cu nr. 1577 din 03.04.2017

– in scopul :

- ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE A CASEI EXISTENTE ;
- ELABORARE P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE ;
- REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE.

lucrari propuse in conformitate cu destinatia zonei (UTR:Lip) si care se incadreaza in mod legal prescriptiilor si reglementarilor urbanistice cuprinse in P.U.G. al municipiului Cluj Napoca, aprobat cu H.C.L. nr.493/22.12.2014 , H.C.L. nr.118/01.04.2015 si H.C.L. nr.730/20.12.2016 (a se vedea art.1 –Utilizari admise din RLU al PUJG) . Totodata , documentatia de urbanism P.U.D., depusa si inregistrata initial la Primarie cu nr. 122025 din 10.03.2017 a fost completata si modificata conform noului scop declarat in noul Certificat de Urbanism, respectand intrutotul reglementarile si indicatorii urbanistici legali din Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR : Lip din P.U.G. Cluj Napoca.

2.1. la adresa cu nr.216913/08.05.2017 formulata de catre d-l Sas Paul Radu :

- pentru obiectiunea de la pct. 1. – *nu mai exista nici o inadvertenta intre solicitare si documentatia depusa – a se vedea cele mentionate mai sus la punctul 1 ;*

- pentru obiectiunea de la pct. 2 – *studiul geo-tehnic atasat la documentatia PUD pune in evidenta faptul ca prin natura terenului de fundare, prin respectarea prescriptiile si recomandarile tehnice din "Expertiza Tehnica" in ceea ce priveste noua fundatie (fundatii izolate pentru stalpi) si cu structura generala*

12

total independenta ,cat'si prin subzidiri ale fundatiei vecine la o cota de fundare identica cu cea a fundatiilor izolate propuse – aprox. -2.00 m (pe lungimile aferente sapaturii realizate pentru stalpii propusi in zona de alipire intre cele 2 constructii) ,solutia alipirii constructiei propuse cu regim de inaltime P+1E+M de calcanul vecin , nu prezinta nici un risc. Totodata, beneficiarul se angajeaza sa respecte si sa execute intocmai toate aceste lucrari.

2.2. la adresa cu nr.21691/08.05.2017 formulata de catre d-l Sas Mircea Raul si la adresa cu nr.216924/08.05.2017 formulata de catre d-l Sas Petre Vasile - intrucat obiectiunile sunt similare cu cele ale d-lui Sas Paul Radu, raspunsurile sunt aceleiasi ca cele de la punctul 2.1.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Baciu Marioara cu domiciliul in str. Salcamului nr. 36, cu nr. 215090/08.05.2017, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

I. pentru lucrarile propuse a fi autorizate pe parcela mai sus amintita (str. Salcamului , nr. 34) s-a obtinut un nou Certificat de Urbanism cu nr. 1577 din 03.04.2017 -- in scopul :

- ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE A CASEI EXISTENTE ;
- ELABORARE P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE ;
- REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE.

lucrari propuse in conformitate cu destinatia zonei (UTR:Lip) si care se incadreaza in mod legal prescriptiilor si reglementarilor urbanistice cuprinse in P.U.G. al municipiului Cluj Napoca, aprobat cu H.C.L. nr.493/22.12.2014 , H.C.L. nr.118/01.04.2015 si H.C.L. nr.730/20.12.2016 (a se vedea art.1 –Utilizari admise din RLU al PUG) . Totodata , documentatia de urbanism P.U.D., depusa si inregistrata initial la Primarie cu nr. 122025 din 10.03.2017 a fost completata si modificata conform noului scop declarat in noul Certificat de Urbanism, respectand intrutotul reglementarile si indicatorii urbanistici legali din Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR : Lip din P.U.G. Cluj Napoca.

- pentru pct.1 : scarile exterioare NU se iau in calculul suprafetei construite si nici in cel al suprafetei construite desfasurate , conform Legii 50/1991, Legii 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare (vezi si O.G.nr.27/27.08.2008), ca atare nici POT-ul, respectiv, CUT-ul NU este afectat de catre acestea ; legat de distanta primei rampe de scara exterioara fata de limita de proprietate dinspre Nord-Est a sus numitei, respectiv, Nord-Vest a subsemnatului se va retrage la limita de 3,00m, fata de cat este acum.
- Scara exterioara este libera, pe structura usoara metalica, acoperita de la inaltimea de min. 3,50m, dedesuptul rampei balansate va fi spatiu verde ;
- pentru pct.2 : imprejmuirea (gardul construit de d-na Baci Vasile) la care se face referire NU intra in complexul de lucrari propuse (a se citi scopul din C.U. de la pct.1), deci acesta nu va fi deloc afectat. Imprejmuirea se va realiza numai pentru portiunea ce delimiteaza domeniul public de cel privat si anume cea de la frontul strazii !!!
- pentru pct. 3 : retragerea fata de aliniament se stabileste de catre organele specializate de avizare in urbanism (neexistand o "regula a zonei" – retragerea poate fi intre minimum 3 si maximum 5 m de la aliniament (a se citi cu atentie Art.nr.5 – "Amplasarea cladirilor fata de aliniament" din C.U. cu nr.1577\03.04.2017) . In consecinta constructia propusa este amplasata legal – si NU "incepand de la trotuar", cum se invoca.

Cluj Napoca, 08.06.2017

Cu respect,
Baci Vasile



Ca raspuns la sesizarile vecinilor : Sas Mireca Raul cu domiciliul în
Sas Paul Radu cu domiciliul în Sas
Petre Vasile cu domiciliul în cu nr. 327280/13.07.2017, 327282/13.07.2017,
327287/13.07.2017, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Subsemnatul Baci Vasile, domiciliat in Cluj Napoca,

in calitatea de proprietar al imobilului teren si constructie situat in Cluj Napoca, str. Salcamului nr. 34 si in scris in C.F. cu nr. 316870 , va aduc la cunostinta urmatoarele ca pentru lucrarile propuse a fi autorizate pe parcela mai sus amintita (str. Salcamului , nr. 34) s-a emis Avizul Comisiei de Urbanism cu nr. 1577 din 03.04.2017 – pentru documentatia :

- ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE A CASEI EXISTENTE ;
- ELABORARE P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE ;
- REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE.

lucrarile propuse sunt in conformitate cu destinatia zonei (UTR:Lip) stipulate in CU nr. 1577/ 03.04.2017 si se incadreaza in mod legal prescriptiilor si reglementarilor urbanistice cuprinse in P.U.G. al municipiului Cluj Napoca. Documentatia de urbanism P.U.D., depusa respecta intrutotul reglementarile si indicatorii urbanistici legali din Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR : Lip din P.U.G. Cluj Napoca.

1. (referitor la pct. 1 din cele 3 adrese)

Pentru a nu afecta rezistenta si siguranta in exploatare a cladirii de la nr. 34A, fundatiile cladirii propuse pe parcela Baci Vasile, amplasate in vecinatatea cladirii de la nr. 34A, se vor apropia perpendicular pe peretele cladirii existente la nr. 34A, la aceiasi cota de fundare a cladirii existente la nr. 34A; peretele din axul 6 (conform plansei anexate) se va realiza pe o grinda de fundare ce descarca pe grinzile din axele A,b,C si E. Blocul de fundare al fundatiei izolate F3 se va realiza in 3 etape.

Anexam urmatoarele documente si planse aferente:

- Expertiza tehnica intocmita de expert tehnic prof. Dr. Ing. Pacurar Vasile;
- Plan fundatii, detalii fundatii, proiect SC PREDO PROIECT SRL, plansa R1;

15

2. (referitor la pct. 2 din adresa)

Conform RLU al PUG si Art.6 din CU nr. 1577/03.04.2017 privind
Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale citam din articol:

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta.

Este lipsita de logica stipulata de legile in vigoare si de bunul simt exprimarea
„lipsa de intimitate ce survine in urma constructiei propuse, atat timp cat nu
avem ferestre spre calcanul cladirii de la nr. 34A (care este 9,10m, conform
masuratorilor topografice) si coama cladirii propuse ajunge la 9,55m fata de cota
terenului, deci suntem la inaltime apropiate in ceea ce priveste inaltimea
coamelor celor 2 cladiri.

Concluzionam ca modul de amplasare a constructiei propuse fata de limita de
proprietate a cladirii de la nr. 34A, este legala si s-a demonstrat ca se doreste
o rezolvare a structurii de rezistenta, a fundatiilor astfel incat sa nu se afecteze
rezistenta si siguranta in exploatare a cladirii de la nr. 34A.

Cluj Napoca, 04.09.2018

Cu respect,
Baciu Vasile



Ca raspuns la sesizarile d-nei. Baciu Marioara cu domiciliul
572572/14.12.2017, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

Referitor la obiectiunile formulate prin ADRESA cu nr. 572572 din 14.12.2017,
de catre d-na Baciu Marioara, cu domiciliul in Cluj Napoca
cu privire la : P.U.D.- pentru EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSRUIRE A
UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE,
REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, - asa cum este definit si in scopul declarat
al beneficiarului in Certificatul de Urbanism cu nr. 1577 din 03.04.2017 ,
subsemnatul Baciu Vasile, dau urmatoarele raspunsuri :

1. la data primei obiectiuni cu nr. 215090 din 08.05.2017, d-na Baciu Marioara nu a
formulat nici o obiectie asupra problemelor de insorire a imobilului dansei,
aducand in schimb alte aspecte nefondate si neconforme cu reglementarile
urbanistice in vigoare;

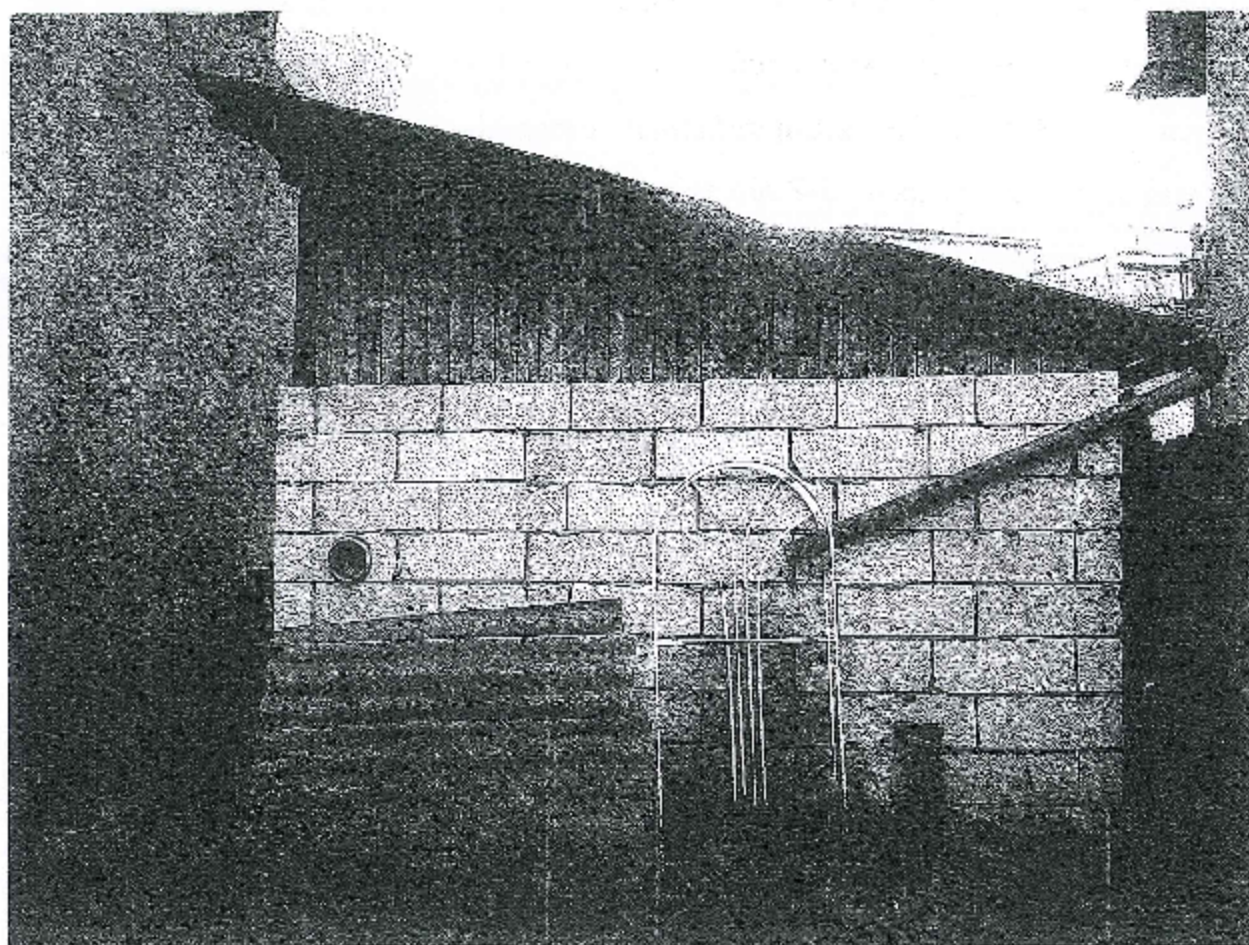
16

2. Planul Urbanistic de Detaliu prezentat la acea data de catre subsemnatul era acelasi cu cel sustinut in C.T.A.T.U. din 15.12.2017 (cu exceptia eliminarii scarii exterioare adosate in partea posterioara a cladirii propuse) – acesta respectand toate reglementarile urbanistice ale P.U.G. actual- UTR : Lip , cat si cerintele din C.U. nr. 1577/03.04.2017 ;
 3. d-na Baciú Marioara revino printr-o afirmatie deformata si ambigua – ascunsa intr-o paranteza ce face referire la o terasa exterioara - construita ulterior si fara A.C. - care se extinde pana la un metru fata de limita de proprietate din S-E si care nu poate intra intr-o astfel de analiza (studiu de insorire).
 4. corpul de cladire propriu-zis al dansei este amplasat la 3,70 – 3,60 m fata de limita de proprietate din S-E, si aprox. la 9,50 m fata de aliniament – astfel incat, distanța reala între cladirea dansei si cea proiectata a subsemnatului este de 6,70 m – 3,70 m m retragerea cladirii dansei fata de limita laterala di S_E + 3,00 m retragerca cladirii mele proiectate fata de aceeași limita laterala.
 5. Imobilul proiectat pe parcela mea de la nr. 34, NU poate afecta insorirea cladirii de la nr. 36 sub nici o forma – atata vreme cat respecta toate prevederile si reglementarile din PUG, (distantele si inaltimele propuse si retragerea fata de aliniament) .
- Ordinul nr. 119, invocat de catre d-na Baciú Marioara este un Ordin emis de catre Ministerul Sanatatii –la momentul avizarii lucrarii mele de catre Directia de Sanatate Publica, aceasta institutie va stabili oportunitatea intocmirii unui “Studiu de insorire” – acest aviz nu sunt obligat sa-l prezint la faza de avizare a PUD_ului in CTATU, ci doar in faza de aprobare cu HCL ;
 - Prin toate plansele prezentate in documentatia PUD se poate constata de catre orice arhitect-urbanist ca intocmirea unui Studiu de insorire este neavenita si ar constitui un fapt absurd daca nu chiar un “abuz” (vezi, orientarea fata de punctele cardinale, retragerea cu 3,00 m , distantele între cladiri, inaltimea cladirii propuse la nr. 34 - incadrata in regimul de inaltime al UTR:Lip, cat si la limita de inaltime a calcanului existent de la nr. 34A, la care se adoseaza , de altfel, in urma unei analize preliminare efectuate s-a constatat faptul ca imobilul proiectat abia ajunge sa umbreasca o mica parte a parapetului cladirii vecine de la nr.36 - cu parter

17

inaltat ,camerele de locuit de la parter si etaj fiind insorite mult mai mult decat $1 \frac{1}{2}$ h (cat prevede legea) in zilele de solstitiu pe parcursul derularii azimutului solar .

In concluzie ,obiectiunile invocate de catre d-na Baciuc Marioara nu sunt reale, obiective si legale, aducand un prejudiciu material subsemnatului prin tergiversari si atitudini ostile de rea credinta, iar afirmatiile d-nei Baciuc Marioara sunt pure speculatii cu intentii obscure de a obstructiona obiectivul solicitat de catre subsemnatul (dupa 7 luni de tatonari...)

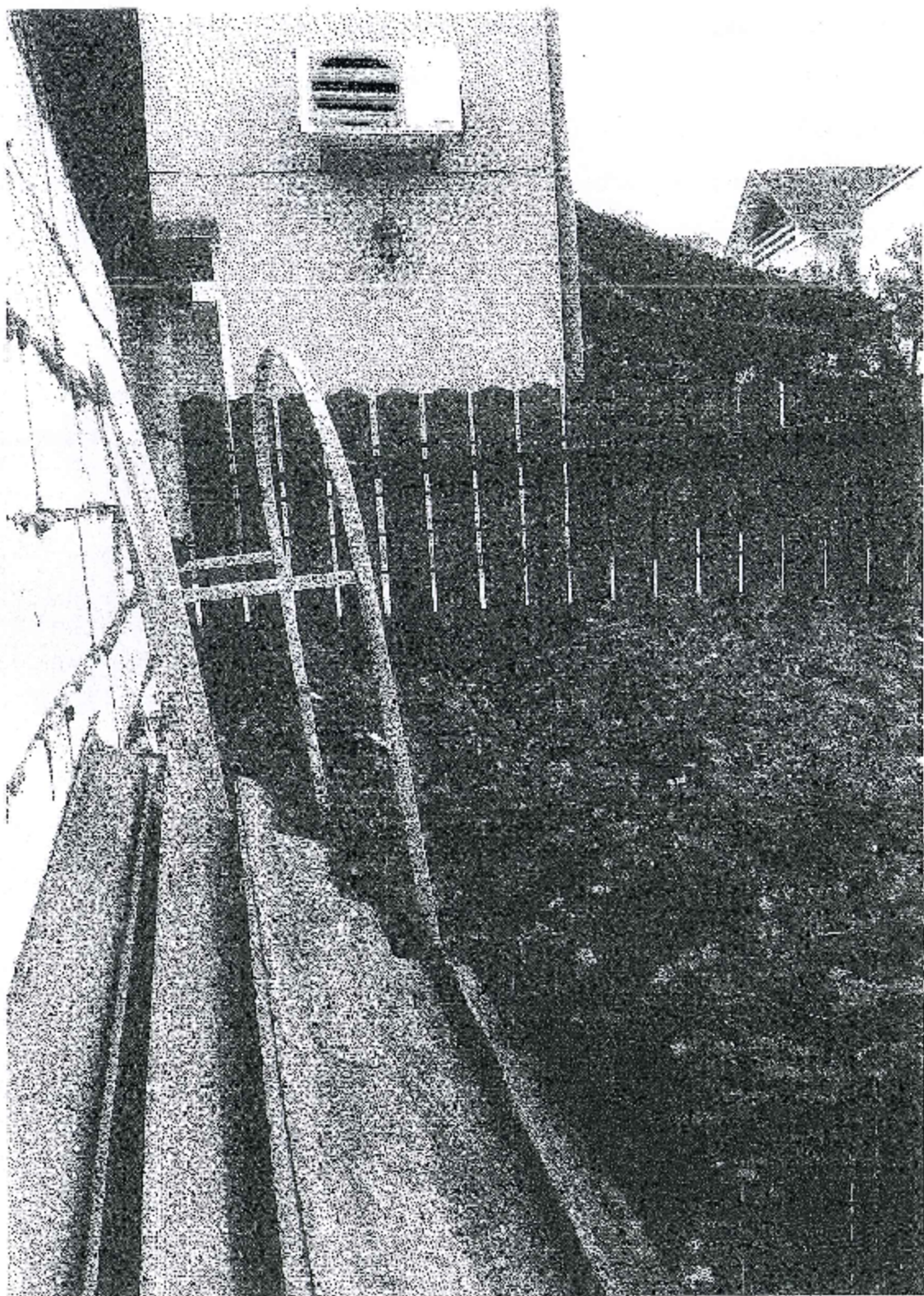


VEDERE NORD-EST cu CASA LUI BACIU VASILE ,Str. SALCAMULUI, Nr. 34 - propusa spre desfiintare

- In dreapta gardul de lemn cu soclu din b.a.-limita de propr. intre Baciuc Vasile si Baciuc Marioara (nr.

C.F.:281700)

- In stanga : peretele calcan a lui Sas Petru Vasile, Sas Mircea Raul si Sas Paul Radu -nr. C.F.:254032



LIMITA DE PROPRIETATE DINTRE BACIU VASILE SI BACIU
MARIOARA ,
RESPECTIV .Str. SALCAMULUI, Nr. 34 si 36
In prim plan casa lui Baciu Vasile (cea cu zidarie din b.c.a.)
- In plan secund casa lui Baciu Marioara

Cluj Napoca, 03.01.2018

Cu respect,
Baciu Vasile

Ca răspuns la sesizările d-nei. Baciú Marioara cu domiciliul în 113592/02.03.2018, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

cu nr.

Subsemnatul Baciú Vasile, domiciliat în Cluj Napoca

!, în calitate de proprietar al imobilului teren și construcție situat în Cluj Napoca, str. Salcamului nr. 34 și înscris în C.F. cu nr. 316870, va aduce la cunoștință că pentru lucrările propuse a fi autorizate pe parcela mai sus amintită (str. Salcamului, nr. 34) s-a emis Avizul Comisiei de Urbanism cu nr. 1577 din 03.04.2017 – pentru documentația :

- ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINTARE A CASEI EXISTENTE ;
- ELABORARE P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITĂTI LOCATIVE ;
- REFACERE PARTIALĂ IMPREJMUIRE.

lucrările propuse sunt în conformitate cu destinația zonei (UTR:Lip) stipulate în CU nr. 1577/ 03.04.2017 și se încadrează în mod legal prescripțiilor și reglementărilor urbanistice cuprinse în P.U.G. al municipiului Cluj Napoca. Documentația de urbanism P.U.D., depusă respectă întru totul reglementările și indicatorii urbanistici legali din Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR : Lip din P.U.G. Cluj Napoca.

A. (referitor la pct. A din adresa) legal clădirea propusă pe parcela Baciú Vasile este retrasă la 3,00m față de limita de proprietate cu d-na Baciú Marioara, limita este legală conform RLU al PUG și Art.6 din CU nr. 1577/03.04.2017 privind **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale** citat din articol:

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 3,00m.

Distanța de 0,90m a terasei d-nei Baciú Marioara nu poate influența amplasarea construcției noastre care legal se încadrează în legislația mai sus menționată cu distanța legală de 3,00m.

B. (referitor la pct. B din adresa) conform răspunsului de la pct.A, Distanța de 2,60m a corpului de clădire a d-nei Baciú Marioara nu poate influența

amplasarea constructiei noastre care **legal se incadreaza in legislatia mai sus mentionata cu distanta legala de 3,00m.**

Concluzionam ca distanta de amplasare a constructiei propuse fata de limita de proprietate a d-nei Baciú Marioara este legala si ne pastram rezerva cu privire la amplasarea terasei si a casei d-nei Baciú Marioara, care nu este in concordanta cu prevederca legala de 3,00m fata de limita de proprietate a d-lui Baciú Vasile.

Cluj Napoca, 04.09.2018

Cu respect,
Baciú Vasile



Ca răspuns la sesizările vecinilor : Sas Petre Vasile cu domiciliul Sas Paul Radu cu domiciliul Sas Mircea Raul cu domiciliul în str. , cu nr. 458389/01.10.2018, 458395/01.10.2018, 458401/01.10.2018, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Subsemnatul Baciú Vasile, domiciliat in Cluj Napoca, ..., in calitatea de proprietar al imobilului teren situat in Cluj Napoca, str. Salcămului nr. 34 și in scris in C.F. cu nr. 316870, reiterăm faptul că pentru lucrările propuse a fi autorizate pe parcela mai sus amintită (str. Salcamului , nr. 34) s-a emis Avizul Comisicii de Urbanism cu nr. 1577 din 03.04.2017, lucrările propuse sunt in conformitate cu destinația zonei (UTR:Lip) stipulate dealfel și in CU nr. 1577/ 03.04.2017 și se incadrează in mod legal prescripțiilor și reglementărilor urbanistice impuse prin P.U.G. al municipiului Cluj Napoca. Documentatia de urbanism P.U.D., depusă respectă intrutotul reglementările și indicatorii uranistici legali din Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR : Lip din P.U.G. Cluj Napoca.

-In cazul parcelelor cu deschidere mică și calcan ca in cazul de față, prin Certificatul de urbanism emis de către Primăria Cluj-N, se impunea ca **unica soluție**, alipirea la calcanul casei vecine,situate pe limita de proprietate.

Alipirea la calcanul existent, s-a facut pe baza unei expertize tehnice (depusă la documentație) a stării de fapt existente la fața locului, s-a făcut și un foraj geo ca să constatăm adâncimea fundației clădirii cu calcan (depusă la documentație). Deoarece nu a fost posibilă un dialog cu familia Sas, prin care să discutăm despre intenția noastră si semnarea unei intelegeri in fata unui notar , atunci s-a luat decizia ca să se realizeze o construcție cu fundații retrase, urmând ca scoaterea clădirii pe

limita de proprietate să se facă prin ieșirea în consolă. Prin consolele propuse nu vrem să afectăm structura casei cu calcan a familiei Sas, săpăm fără vibrații. Nu intervenim în terenul de subfundare a construcției cu calcan a familiei Sas, tocmai pentru a evita alte probleme în timp și nu vom face o săpătură deschisă pe limita de proprietate.

Se vor realiza fundații retrase dezvoltate pe direcția perpendiculară pe calcanul familiei Sas, în acest fel nu vom deschide o săpătură deschisă pe limita de proprietate, pe cealaltă direcție perpendiculară pe calcanul familiei Sas, se vor face legături între fundațiile retrase care sunt poziționate la o distanță de minim 0,62 m față de fața exterioară a calcanului existent prin grinzi de echilibrare, care se vor apropia perpendicular pe peretele calcan existent al familiei Sas, la aceeași cotă de fundare cu cea a clădirii familiei Sas; peretele din axul 6 (conform planșei anexate) se va realiza pe o grindă de fundare ce descarcă pe grinzile din axele A, b, C și E, aflată la o cotă superioară față de cota fundației existente (-0,40 m față de -0,70 m). Blocul de fundare al fundației izolate F3 se va realiza în 3 etape, pe tronsoane de 115 cm, 115 cm respectiv 170 cm, pentru a nu face săpături pe deschideri mari.

Precizăm că au fost depuse în Documentația anterioară acestui răspuns, ce se afla la Primărie, documentele care certifică cele spuse, respectiv:

- Expertiza tehnică întocmită de expert tehnic prof. Dr. Ing. Păcurar Vasile;
- Plan fundații, detalii fundații, proiect SC PREDO PROIECT SRL, planșa R1;

Conform Reglementărilor aferente PUG-ului privind „înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m” coama clădirii propuse este sub această reglementare, s-a dat o cotă care este acum în studiu, la nivel de secțiune de arhitectură, prin PUD avizat am estimat la 9,40m față de cota terenului amenajat (coama acoperișului are un unghi crescător de la 9,10m la 9,40m, în răspunsul anterior 9,55m era dintr-o fază anterioară avizării PUD-ului în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din data de 03.11.2017).

Concluzionăm:

Toate considerațiile familiei Sas legate de:

- modul de amplasare a construcției propuse față de limitele de proprietate ca fiind nelegale;
- a structurii de rezistență, a fundațiilor ca fiind nerelevante pentru construcția dănilor;

- Referirea la UTR-Lip, precum, clădirea propusă nu îndeplinește criteriile de construibilitate;

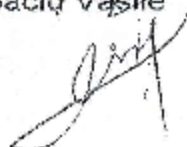
Din anul 2015 am încercat să avem o discuție amiabilă cu Fam. Sas, dar nu s-a putut. Toate încercările noastre s-au lovit de un refuz categoric.

Considerăm că plângerile formulate de fam. Sas nu sunt altceva decât sicanări și chiar o metodă de șantaj, aceștia nefiind niciodată dispuși să discute soluțiile tehnice găsite de arhitectul și proiectantul nostru, soluții depuse și la Primărie.

Toate aceste plângeri depuse de familia Sas sunt doar de natură afectivă, nu urmăresc criteriile legale pe care noi le-am urmărit și care au fost verificate în Comisiile de specialitate ale Primăriei, motiv pentru care vă rugăm să respingeți cererea numitorilor.

Cluj Napoca, 15.10.2018

Cu respect,
Baciu Vasile



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. 227143/433/12.05.2017, 327280/433/18.07.2017, 327282/433/18.07.2017, 327287/433/18.07.2017, 574301/433/14.12.2017, 117689/433/05.03.2018, 474559/433/09.10.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 268910/08.06.2017, 3136/03.01.2018, 416042/05.09.2018, 416050/05.09.2018, 494081/19.10.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 290885/433/21.06.2017, 290894/433/21.06.2017, 290908/433/21.06.2017, 290915/433/21.06.2017, 13793/433/10.01.2018, 419966/433/07.09.2018, 419979/433/07.09.2018, 419985/433/07.09.2018, 419989/433/07.09.2018, 458389/433/23.10.2018, 458395/433/23.10.2018, 458401/433/23.10.2018.

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



23