

1-12 pag

15/6.02.2019

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil mixt S+P+4E+R, str. Decebal nr. 108**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt S+P+4E+R, str. Decebal nr. 108 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 576456 din 03.01.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+4E+R, str. Decebal nr. 108, beneficiar: Pașca Doru-Nicolae;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 1055 din 19.11.2018, 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 Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

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,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+4E+R, str. Decebal nr. 108, beneficiar: Pașca Doru-Nicolae, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, adiacent calcanelor învecinate;

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 12 m;

- *circulații și accese:* din strada Decebal;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Documentația la faza D.T.A.C. va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

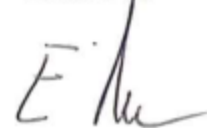
**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

**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 imobil mixt S+P+4E+R, str. Decebal nr. 108**

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 imobil mixt S+P+4E+R, str. Decebal nr. 108.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPIN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului Pașca Doru-Nicolae, pe o parcelă de teren proprietate privată cu suprafața de 509 mp, situată pe frontul sud-estic al străzii Decebal, delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea sud-vestică, sud-estică și nord-estică și încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Proiectul propune desființarea construcției existente pe teren și realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte cu spații comerciale și servicii la parter și locuire colectivă la etajele superioare.

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 RrM1, respectiv:

- *retragerea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, adiacent calcanelor învecinate;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 12 m;
- *circulații și accese:* din strada Decebal;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Documentația la faza D.T.A.C. va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 1055 din 19.11.2018.

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

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

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire imobil mixt S+P+4E+R, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

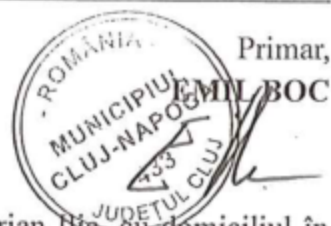
VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 31. IAN. 2019

Semnătura:



2



Ca urmare a cererii adresate de PAȘCA DORU-NICOLAE prin arh. Adrian Ilie, cu domiciliul în localitatea Gilău, județul Cluj, înregistrată la nr. 458607/433 din 01.10.2018, 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:

Nr. 1055 AVIZ din 19.11.2018

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R,  
str. Decebal nr. 108

generat de imobilul cu nr. cad. 273348

Inițiator: PAȘCA DORU-NICOLAE

Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Adrian T. Ilie

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 509 mp este situată pe frontul sud-estic al străzii Decebal și este delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea sud-vestică, sud-estică și nord-estică.

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

- *UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.*

- *funcțiune predominantă / regim de construire:* spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

- *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

- *indici urbanistici:* pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului), C.U.T. maxim = 2,6.

- *retragerea minimă față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea sau 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, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6m de la aliniament, paralel cu acesta.

- *retragerea minimă 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 sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele

3

laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate 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 înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 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. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

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

- *retragerea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, adiacent calcanelor învecinate;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 12 m;
- *circulații și accese:* din strada Decebal;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.11.2018**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Documentația la faza D.T.A.C. va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1573 din **20.04.2018** emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Lăgia Subțirică



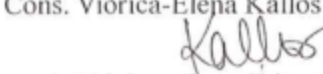
Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan



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



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

1

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

**PLAN DE SITUATIE PROPUS SC 1/200**

U.T.R.: RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restrucurării  
 Zonă mixtă cu regim de construire închis  
 P.O.T. maximă 50%  
 C.U.T. maximă 2.5

**BILANT TERITORIAL**

EXISTENT	m <sup>2</sup>	%	PROPUȘ	m <sup>2</sup>	%
Construcție	0.00	0.00	Construcție	165.00	32.41
Circulații	0.00	0.00	Circulații	215.00	42.23
Teren viran	509.00	100.00	Suprafața înierbată	179.00	25.36
<b>TOTAL</b>	<b>509.00</b>	<b>100.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>509.00</b>	<b>100.00</b>

**INDICI URBANISTICI**

EXISTENT

- S teren= 509.00 m<sup>2</sup>
- S construită= 0.00 m<sup>2</sup>
- S desfasurata= 1315.00 m<sup>2</sup>
- P.O.T. existenta= 0%
- C.U.T. existenti= 0.0

PROPUȘ

- S teren= 509.00 m<sup>2</sup>
- S construită= 242.00 m<sup>2</sup>
- S desfasurata= 1315.00 m<sup>2</sup>
- P.O.T. propus= 47.54%
- C.U.T. propus= 2.58

**CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUȘE**

Regim de înălțime: S+P+4E+ER  
 Suprafața construită= 242.00 m<sup>2</sup>  
 Suprafața desfasurată= 1315.00 m<sup>2</sup>  
 Funcțiuni: parter - garaj cu 10 locuri de parcare  
 parter - 1 spatiu comercial/serviciu, spatiu tehnic  
 niveluri superioare - 10 apartamente

Înălțimea maximă la cornișă: 18.00 m  
 Înălțimea maximă a clădirii: 23.00 m.  
 P.O.T. propus= 47.54% (P.O.T. niveluri cu locuințe= 40%)  
 C.U.T. propus= 2.58

Clădirea este dispusă numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierei) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei (maxim 20.15m)

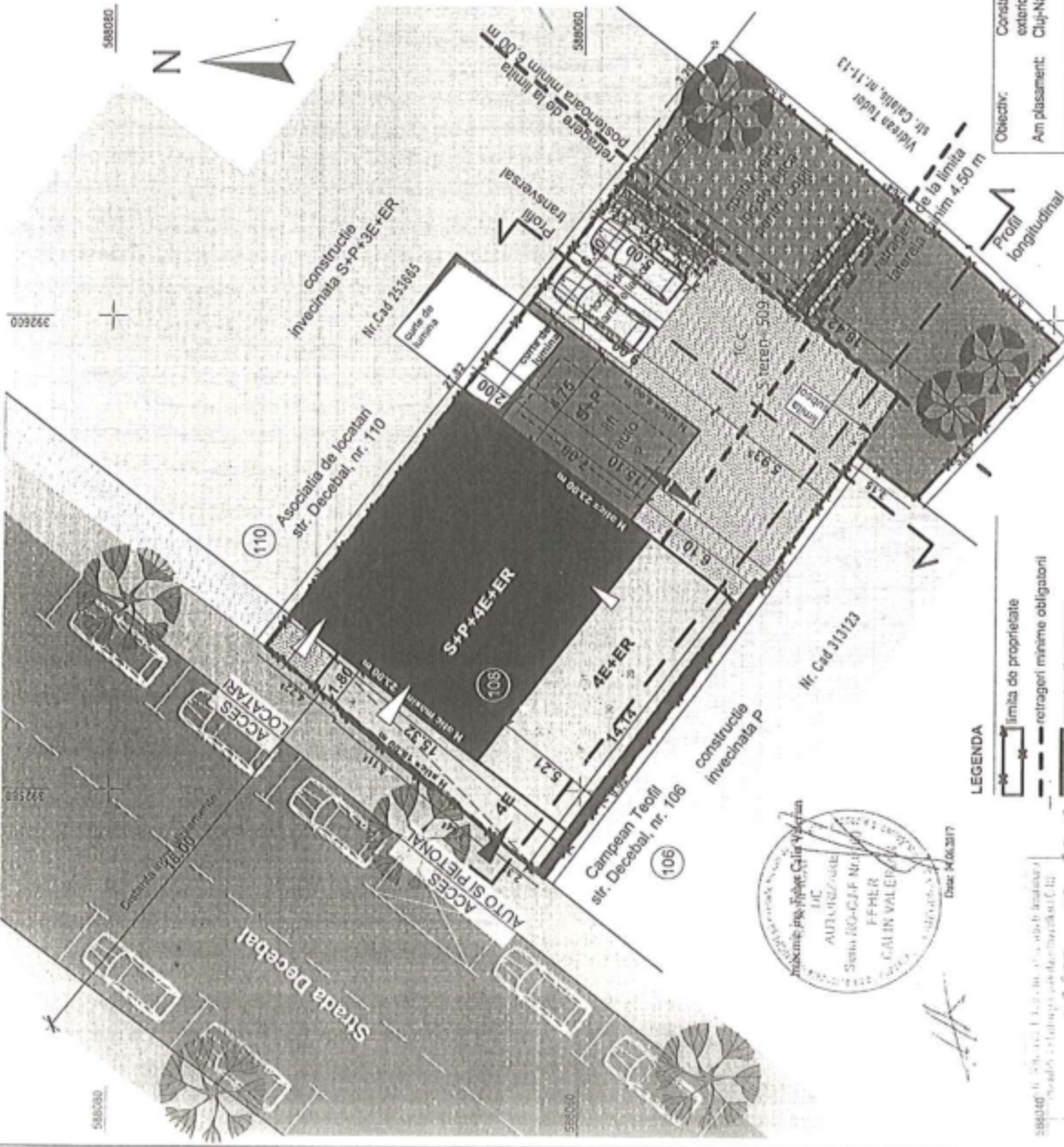
**CALCUL NECESAR PARCARILOR**

Funcțiuni: parter - spatiu comercial/serviciu, spatiu tehnic  
 niveluri superioare - apartamente

Numar apartamente: 10 [suprafata utila apartamente < 100mp] - necesar 10 locuri  
 Spatiu comercial parter: 1 [suprafata utila spatiu comercial < 70mp] - necesar 2 locuri  
 Numar total locuri de parcare: 12 - 10 locuri în subsol, 2 locuri la nivelul soarelui

Nr. Pct.	Coordonate pd de centrul lotului	X [m]	Y [m]	Lungime lotului [m]	Suprafața pentru calcul CUT
1	589003.241	392577.638	3.249	Sc p = 240.00 [160mp+80mp supramo]	Sc p = 240.00 [160mp+80mp supramo]
2	589001.499	392571.370	6.303	Sc e1-4 = 812.00 [203mpx4]	Sc e1-4 = 812.00 [203mpx4]
3	589005.589	392584.215	12.295	Sc er = 242.00 [170mp+52mp supramo]	Sc er = 242.00 [170mp+52mp supramo]
4	589008.276	392594.222	11.523		Sd = 1315.00
5	589004.841	392592.419	6.033		Supanță - plangeu intermediar plin, deschis
6	589002.000	392595.565	3.180		pe una sau mai multe laturii fâșii de încălzire
7	589029.825	392598.886	5.714		în care este dispus.
8	589044.019	392602.707	6.646		(după: P115-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)
9	589050.923	392607.549	5.339		
10	589054.218	392611.122	3.201		
11	589056.224	392608.627	6.072		
12	589056.503	392608.120	27.621		
13	589073.410	392586.024	4.224		
14	589070.135	392583.367	6.127		
15	589070.218	392583.271	5.117		
16	589066.281	392580.020	6.145		
17	589066.163	392581.132	3.644		

Sr[Caj]=508.74mp P=100.297m



**LEGENDA**

- limita de proprietate
- - - retrageri minime obligatorii
- constructia propusa
- ▨ circulații în incinta
- ▩ spatii verzi amenajate
- ▤ circulații auto publice
- ▥ circulații pietonale publice
- ▧ construcții vechi
- ▲ acces auto
- △ acces pietonal

**Aliniament propus**  
 Aliniament - limita dintre domeniul public și domeniul privat.  
 Clădirea de la nr. 110 este retrasă din aliniament cu 1,70m  
 Clădirea de la nr. 106, 104, 102-100 sunt consultate pe aliniament.  
 Retragerea clădirii mai avansată până la nivelul coșurilor parterelor adiacente\* conform PUG se poate realiza astfel:  
 Clădirea de la 108 va prelua retragerea de la 110 în planul parter, urmând ca obiectele să fie consultate în aliniament, pentru a permite înținerii cu clădirea construită la nr. 100-102 (pe aliniament), care are înălțimea mai mare decât înălțimea spre strada Decabal.

**Obiectiv:** Construire imobil cu funcțiuni mixte, impregmuire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități  
**An plasament:** Cluj-Napoca, str. Decabal nr. 108, jud. Cluj

**PROIECTANT:** S.C. SPIN STUDIO S.R.L., J 12/2400/2006, 18850004, LOC. BACIU, STR. CASTANILOR NR. 30, JUD. CLUJ, TEL. 0723 558758

Spec. RUR arh. Adrian Ilie  
 arh. Adrian Ilie  
 Desenat

Self proiect  
 Proiectat  
 Desenat

Data: 09.2018 Scara: 1:200 Format: A3 Nr. proiect: 09/2018 Fața: PUD Planșa nr.: A\_03

**Investitor:** PASCA DORU NICOLAE Cluj-Napoca

**Denumire planșă:** PLAN REGLENTARI URBANISTICE



data: 09.2018

5

**P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+4E+R**  
**str. Decebal nr. 108**  
Nr. 576456/03.12.2018  
(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. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : PAȘCA DORU NICOLAE
- **Proiectant** : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 458607/01.10.2018

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 imobil mixt S+P+4E+R – str. Decebal nr. 108

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

- **Certificat de urbanism nr. 1573/20.04.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1055/19.11.2018**

**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. 458607/01.10.2018

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

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan încadrare în zonă
- Plan reglementări urbanistice

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 02.08.2018 și 05.11.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 28-29.04.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 02.08.2018 - ora 9 și 05.11.2018 - ora 15.

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 Siclă în datele de : 02.08.2018 - ora 9 și 05.11.2018 - ora 15.

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. Decebal nr. 110
- Cristina Tuță Filip – str. Decebal nr. 110
- Vîlcu Greta – str. Decebal nr. 110, et. 4, ap. 17
- Câmpean Teofil – str. Decebal nr. 106
- Vidrean Tudor – str. Callatis nr. 11-13
- Nagy Francisc – str. Callatis nr. 9

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 02.08.2018 - ora 9 și 05.11.2018 - ora 15.

La dezbaterile din 02.08.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Ilie.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 05.11.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Ilie.

Din partea publicului s-au prezentat doi vecini :

- d-na. Greta Vîlcu – str. Decebal nr. 110, sesizează următoarele aspecte :
  - fiind construcția în calcan să se utilizeze piloți foraj
  - parcuri independente
  - există 6 panouri solare pe imobil care fac parte din proiectul de instalații
  - înălțimea prea mare a construcției
  - avem geamuri spre construcția propusă
  - apartamentele de la stradă nu vor avea lumină
  - studiu de însorire
- d-na. av. Mihaela Morar – sesizează următoarele :
  - studiu de însorire
  - amplasarea față de aliniament
  - să se aplice dispozițiile Ordinului 994/2018 al Ministerului Sănătății

Prin adresele cu nr. 383113/13.08.2018 și nr. 383355/13.08.2018, d-na. Vilciu Greta cu domiciliul în \_\_\_\_\_ comunică următoarele obiecțiuni :

1. Amplasarea fata de aliniament propusa pentru imobilul de la adresa str. Decebal nr. 108 nu respecta Regulamentul local de Urbanism RrM1 – in sectiunea 3 pct. 5 aliniatul 1– care impune ca trebuie sa se procedeze la o corectie prin retragerea cladirii mai avansate, realizandu-se o realiniere locala. Imobilul existent la adresa str. Decebal nr. 110 este « retras cu 1,50 m de la aliniamentul stradal pentru a asigura un minim degajament in fata si posibilitatea corectiei traseului strazii intr-o etapa de viitor » - conform avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism nr. 53392/9171 din 30.08.2007. Atasat este avizul si hotarirea de aprobare a PUD corespunzator. In acelasi sens trebuie analizat si decalajul care va rezulta intre aceleasi nivele ale constructiilor – vizibil in partea desenata la Desfasurata stradala. Aceste probleme exista in prezent si in cazul imobilului aflat in constructie la adresa str. Decebal nr. 100 – 102, unde balcoanele de la strada sunt chiar deasupra trotuarului de circulatie – depasind aliniamentul parcelei, de parca aceste imobile au fost construite in secole diferite...

2. Regimul de inaltime propus pentru imobilul de la adresa str. Decebal nr. 108 nu respecta Regulamentul local de Urbanism RrM1 – in sectiunea 3 pct. 6 aliniatul 1– care impune ca amplasarea cladirii pe parcela sa fie determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Imobilul adiacent - existent la adresa str. Decebal nr. 110 este dotat cu panouri solare pentru prepararea apei calde menajere orientate spre directia SV, respectiv spre parcela de la nr. 108 - pe aliniamentul imobilului propus a se construi. Cota la care sunt amplasate panourile solare este +15,00 m. Imobilul propus la adresa str. Decebal nr. 108 are H max = + 22,00 m.

Obstacolul cu inaltimea de 7,00 m reprezentat de imobilul propus va diminua receptia radiatiilor solare de catre panourile solare intr-o proportie semnificativa, pana la 50 % si chiar mai mult in anotimpurile mai reci.

Va rog sa aveti in vedere ca aceasta sursa de energie este in totalitate ecologica si trebuie promovata si nu diminuata.

2. In contradictie cu Regulamentul local de Urbanism RrM1 – in sectiunea 3 pct. 6 aliniatul 4 – a fost prevazuta o curte de lumina cu adancimea de 2m desi exista restrictia de a se amplasa curti de lumina in dreptul curtilor de lumina invecinate daca spre acestea se deschid spatii de locuit sau care adapostesc activitati ce necesita lumina naturala.

In curtea de lumina a constructiei de la adresa str. Decebal nr. 110 se deschid spatii de locuit cu destinatia living –sursa de lumina a acestor spatii o reprezinta usile cu foaia integral din geam si cu balustrade din plasa pozitionate la 1m – ca la orice balcon.

Atasat este o sectiune prin constructia existenta la nr. 110, in care se pot identifica la fiecare nivel cate 2 living-uri, corespunzator celor 8 apartamente care folosesc curtea de lumina.

Va rog sa dispuneti verificarea celor de mai sus pe teren pentru a fi luata o decizie corecta la acordarea avizului C.T.A.T.U. pentru PUD construire imobil din str. Decebal 108.

Pentru programarea acestei vizite, va rog sa ma anuntati pe mail sau pe telefon pentru a solicita invoire de la servicii - numai in intervalul 23-27 august nu voi fi in Cluj-Napoca.

Cu multumiri,

Greta Vilciu

Prin adresa cu nr. 489376/17.10.2018, d-na. Vilciu Greta cu domiciliul în \_\_\_\_\_ comunică următoarele obiecțiuni :

A. Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind consultarea publicului in elaborarea planurilor de urbanism va transmitem urmatoarea CONTESTATIE pentru ambele variante propuse, si anume:

Regimul de inaltime trebuie CONDITIONAT de contextul generat de cadrul construit adiacent, respectiv la regimul de inaltime al imobilului de la nr. 110 : S+P+3E+ER cu cotele :

Hmax la S+P+3E fata de cota ±0,00 : 12,10 metri ;

Hmax la S+P+3E+ER fata de cota ±0,00 : 15,00 metri ;

Motivatia principala a acestei conditionari sunt PANOURILE SOLARE amplasate la cota +15,00 metri fata de cota ±0,00, pe imobilul construit adiacent la nr. 110. Depasirea cotei maxime de inaltime de +15,00 metri va afecta functionarea in parametri normali a panourilor solare.

Este inacceptabil sa se piarda functionarea in parametri normali a panourilor solare – o sursa de energie regenerabila, spre care se indreapta tendintele actuale de utilizare.



Va rugam sa solicitati un STUDIU DE INSORIRE ca document justificativ pentru a demonstra ca nu este influentata negativ functionarea in parametri normali a panourilor solare existente pe imobilul adiacent la nr. 110.

B. Va rog sa va AUTOSIZATI (din oficiu) in legatura cu aspectul viitor al desfasurarii stradale propuse in cazul imobilului de la nr. 108 fata de cel de la nr. 110 in ceea ce priveste 2 aspecte :

- decalajul care va rezulta intre aceleasi nivele ale celor 2 imobile, respectiv :

Hmax la P fata de cota  $\pm 0,00$  : 5,10 metri fata de 2,85 metri la imobilul adiacent ;

Hmax la Etaj 1 fata de cota  $\pm 0,00$  : 7,90 metri fata de 6,40 metri la imobilul adiacent ;

Hmax la Etaj 2 fata de cota  $\pm 0,00$  : 10,70 metri fata de 9,25 metri la imobilul adiacent ;

Hmax la Etaj 3 fata de cota  $\pm 0,00$  : 13,50 metri fata de 12,15 metri la imobilul adiacent ;

Hmax la Etaj 4 fata de cota  $\pm 0,00$  : 16,30 metri fata de 15,00 metri la imobilul adiacent ;

Fiecare nivel al imobilului propus la nr. 108 este situat cu 1,50 metri mai sus decat al nivelului corespondent existent la imobilul adiacent de la nr. 110 – mai exact la jumatatea urmatorului nivel.

- aspectul generat de propunerea ca « etajele vor avea console ortogonale in afara liniei care uneste coltul cladirii existente la nr. 110 cu coltul parcelei adiacente de la nr. 106 » (am vazut ca Primaria a aprobat deja in 24.07.2018 Certificatul de Urbanism nr. 3064/2018 pentru nr. 104-106 !! Culmea e ca e luat ca « exemplu » de aliniere imobilul aflat in constructie la adresa str. Decebal nr. 100 – 102, unde balcoanele depasesc aliniamentul parcelei aflate in proprietate - sunt chiar deasupra trotuarului de circulatie !! Persoanele care vor iesi pe balcoanele de la etajul 1 vor atinge cu usurinta stalpii electrici aflati pe strada Decebal. Cu certitudine aceasta situatie este normal sa fie sesizata din oficiu de catre dumneavoastra si va rog sa o faceti.

## B. Rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Vilciu Greta cu domiciliul in str. I cu nr. 383113/13.08.2018 si 383355/13.08.2018, proiectantul lucrării - arh. Adrian Ilie, precizează următoarele :

### 1. Amplasarea față de aliniament

Conform regulamentului local de urbanism pentru RrM1, clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau 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.

**Aliniament** – limita dintre domeniul public și domeniul privat (G.M – 007 – 2000).

Deoarece coltul parcelei adiacente [de la nr. 110] este la 1,50m distanță de cladire, nu este necesară realinierea. Totuși, conform planului de situație anexat se poate observa o realiniere locală la nivel de clădiri, prin preluarea la nivelul parterului a retragerii imobilului de la 110, păstrarea acestei retrageri pe o distanță de 2,50m din front și la etajele superioare, și revenirea în etaje pe aliniament, conform regulamentului local de urbanism.

### 2. Regimul de înălțime

Articolul la care faceți referire [sect. 3, pct. 6, alineat 1] se referă la :

48. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul general de cadrul construit adiacent. Principala constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrarunerea vî. c. și în dreptul celor două parcele - vecine. Regula va regăsi atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare și respective.

Regula menționată se referă la amplasarea în plan a construcției și este respectată într-utotul. Pentru respectarea POT-ului maxim admis la nivelurile de locuire [40%], clădirea propusă la nr. 108 nu depășește în plan la nivelul etajelor curtea de lumină a imobilului vecin de la nr. 110.

La nivelul parterului este contrapusă o curte de lumină la corpul de clădire S+P cu înălțimea cornișei de 6m.

Regimul de înălțime este reglementat la sect. 3, pct. 10:

#### <10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m >

Înălțimea la cornișă reglementată prin regulamentul local de urbanism este de 18m. Orice abatere de la această înălțime se consideră derogare de la regulament, lucru pe care nu intenționăm să-l cerem.

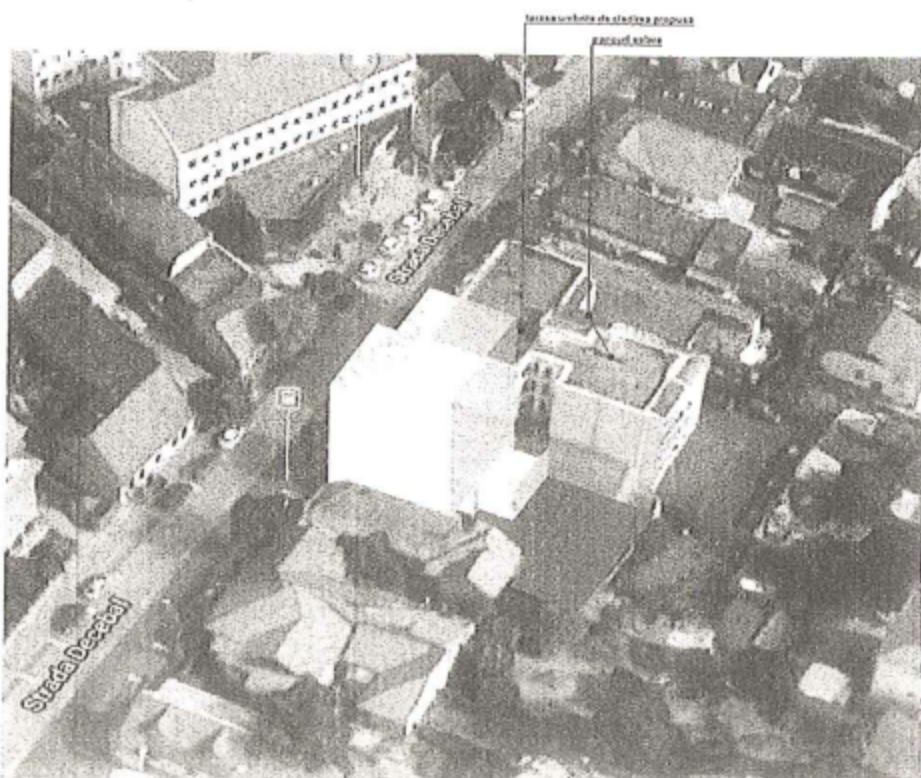
Referitor la amplasarea panourilor solare la imobilul de la nr. 110, datorită faptului că imobilul de la 108 se oprește la nivelul etajelor în dreptul curții de lumină respectiv 13,70m din aliniament, iar imobilul de la 110 are lungime de 30m din aliniament va rămâne o lungime de terasă de 16m la nr. 110, neafectată de umbra imobilului de la 108.

### 3. Curtea de lumină

<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 >

Spre curtea de lumină amplasată către imobilul de la nr. 110, contrapusă doar la nivelul parterului nu sunt prevăzute deschideri și nici spații de locuit.

Considerăm și această secțiune a regulamentului respectată în totalitate de imobilul de la nr. 108 și nerespectată de imobilul de la nr. 110.



Ca răspuns la sesizările d-nei. Vilciu Greta cu domiciliul în str. cu nr. 489376/17.10.2018, proiectantul lucrării - arh. Adrian Ilie, precizează următoarele :

A. Referitor la regimul de înălțime și amplasarea panourilor solare

Extras din regulamentul UTR RrM1

#### < ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m >

Înălțimea la cornișă reglementată prin regulamentul local de urbanism este de 18m. Orice abatere de la această înălțime (mai mare decât cea admisă de 0.50m) se consideră derogare de la regulament, lucru pe care nu intenționăm să-l cerem.

Referitor la amplasarea panourilor solare la imobilul de la nr. 110, datorită faptului că imobilul de la nr. 108 se oprește la nivelul etajelor în dreptul curții de lumina (respectiv 13,70m din aliniament), iar imobilul de la nr. 110 are lungime de 30m din aliniament, va rămâne o lungime de terasă de 16m la nr. 110, neafectată de umbra imobilului de la nr. 108.

Conform studiului de însorire anexat, porțiunea de terasă pe care sunt amplasate panourile solare nu este afectată. În cazul în care se va dori amplasarea de noi panouri solare se constată ca în cea mai defavorabilă zi a anului (în ceea ce privește lumina solară - 21 decembrie) porțiunea de terasă de la nr. 110 adiacentă construcției de la nr. 108 (în proporție de 50%) este afectată de la ora 16 până la ora 17. Recomandăm amplasarea de noi panouri solare pe terasă de după curtea de lumină, neafectată de umbra imobilului de la nr. 108.

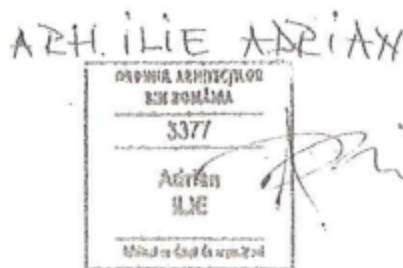
B. În ceea ce privește desfășurata stradală și decalajul dintre nivelurile construcțiilor, menționăm că nivelul parterului de la nr. 108 este proiectat astfel încât să permită accesul mașinii pentru stingerea incendiilor în curtea interioară pe o înălțime liberă de minim 3,50m, prin gangul de acces de la strada Decebal, de unde rezultă înălțimea proiectată.

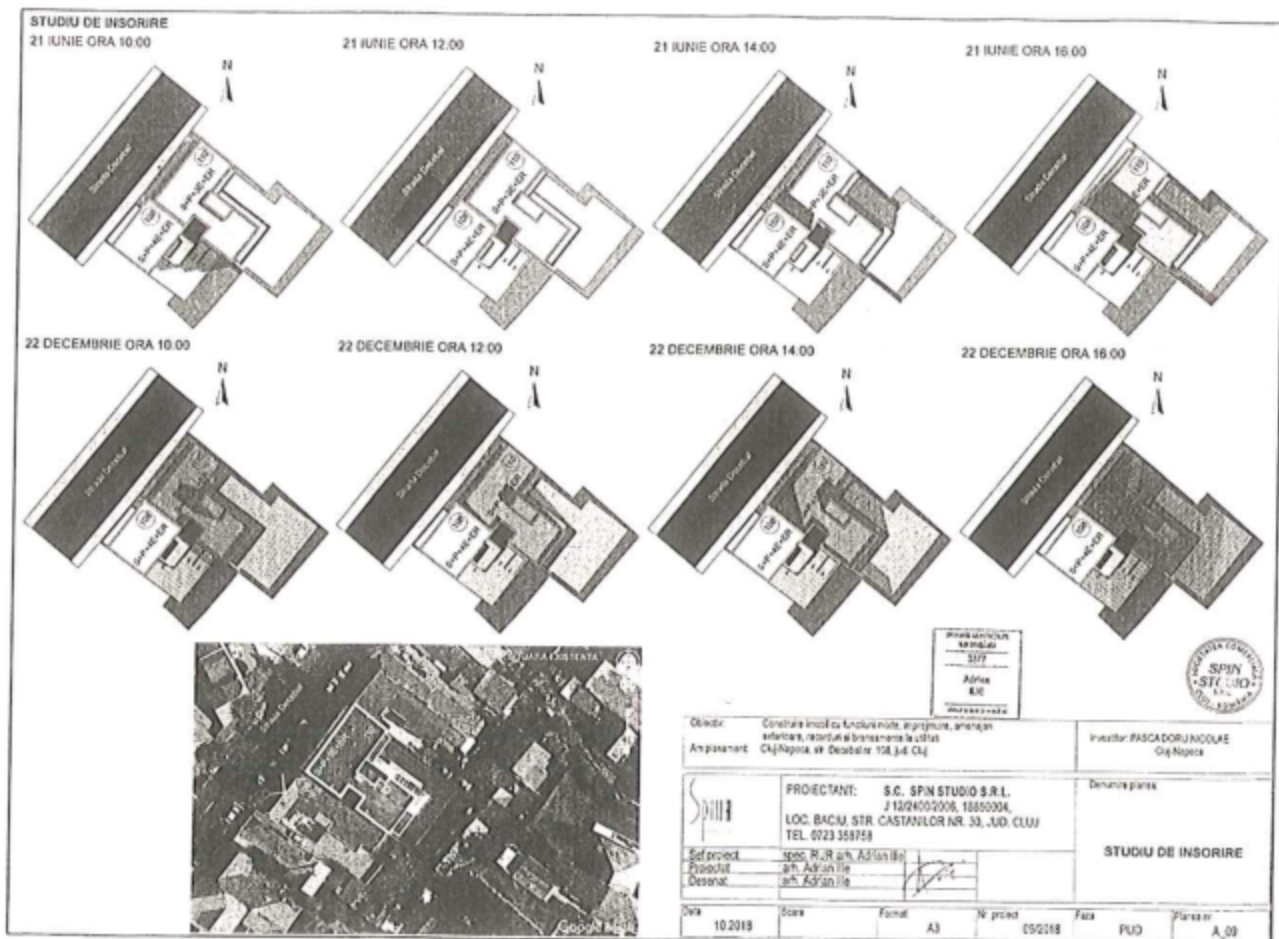
Referitor la ultimul paragraf:

Clădirea de la nr. 108 va prelua retragerea de la nr. 110 în planul parterului și pe o lungime de 2,50m în planul tuturor etajelor, urmand ca pe restul lungimii aliniamentului, etajele să fie construite în aliniament, pentru a permite alinierea cu clădirea construită la nr. 100-102 (pe aliniament), care are balcoane înafara aliniamentului spre strada Decebal. [fapt permis prin regulamentul de urbanism].

#### <ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. >





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. 392568/433/21.08.2018 și 494365/433/19.10.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 418207/06.09.2018 și 525088/05.11.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 383113, 383355/433/07.09.2018 și 489376/433/09.11.2018.

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