

17/6.02.2019
HOTĂRÂRE

1-15 pag

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Decebal nr. 72**

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+5E+R, str. Decebal nr. 72 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 13732 din 15.01.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Decebal nr. 72, beneficiar: S.C. Harshad International Limited S.R.L.;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 1044 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 Hotărârile nr. 118/2015 și 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,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Decebal nr. 72, beneficiar: S.C. Harshad International Limited S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- Amplasarea construcției : construcția amplasată în front continuu închis, pe limitele laterale de proprietate, la o distanță de min. 21 m față de limita posterioară;
- Circulații și accese : din str. Decebal;
- Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate pe sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- Echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

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

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

Locurile de parcare pentru biciclete sunt prevăzute la subsol.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Decebal nr. 72

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile 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 imobil mixt S+P+5E+R, str. Decebal nr. 72.

Documentația a fost întocmită de S.C Arhimar S.R.L, la comanda beneficiarului: S.C. Harshad International Limited S.R.L. pentru construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Decebal nr. 72, pe parcela de teren proprietate privată. Parcelă în suprafață de 634 mp situată pe frontul estic al străzii Decebal, la nr. 72, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

Propunerea respectă prevederile P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în U.T.R – RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

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:

- Amplasarea construcției : construcția amplasată în front continuu închis, pe limitele laterale de proprietate, la o distanță de min. 21 m față de limita posterioară;
- Circulații și accese : din str. Decebal;
- Stationarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate pe sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- Echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

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

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

Locurile de parcare pentru biciclete sunt prevăzute la subsol.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 2.11.2018, a emis avizul nr. 1044 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 construirea celor două locuințe unifamiliale susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 31. IAN. 2019

Semnătura:



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Harshad International Limited S.R.L, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 124, înregistrată sub nr. 380221/43/2018, 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. 1044 AVIZ din 19.11.2018

pentru P.U.D – Construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Decebal nr. 72
generat de imobilul cu nr. cad. 322348

Inițiator: S.C. Harshad International Limited S.R.L

Proiectant: S.C. Arhimar S.R.L

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Claudiu P. Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 634 mp situată pe frontul estic al străzii Decebal, la nr. 72, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

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

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

- *funcțiune predominantă* : 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;

- *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.

- *retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care 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.

- *retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare*:

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 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

fata 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- **Amplasarea construcției** : construcția amplasată în front continuu închis, pe limitele laterale de proprietate, la o distanță de min. 21 m față de limita posterioară;
- **Circulații și accese** : din str. Decebal;
- **Stationarea autovehiculelor**: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate pe sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- **Echipare tehnico-edilitară**: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din data de 2.11.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

La faza D.T.A.C vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament. Documentația 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.

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. 3928 din 17.09.2018 emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii Urbane,
Arh. Andreia Mureșan



Red., 3 ex, Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr.din

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

P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R
str. Decebal nr. 72
Nr. 13732/09.01.2019
(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** : S.C. HARSHAD INTERNATIONAL LIMITED S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 380221/09.08.2018

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+5E+R – str. Decebal nr. 72

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

- **Certificat de urbanism nr. 3928/17.09.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1044/19.11.2018**

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. 380221/09.08.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.11.2017

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 încadrare în zonă
- Plan reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 02.11.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 31.10.2017

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 02.11.2018 - ora 12.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 02.11.2018 - ora 12.

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 :

- Dordai Lucia – str. Decebal nr. 70, ap. 5
- Mocean Ioan – str. Decebal nr. 70, ap. 3
- Tintelecan Ioan – str. Decebal nr. 70, ap. 2
- Popa Oltean Ovidiu – str. Decebal nr. 70
- Fodor Ildiko – str. Decebal nr. 70
- Abrudan Maria – str. Decebal nr. 70
- Asociația de Proprietari – str. Decebal nr. 70
- Toderici Maria și Toderici Nicolae – str. Decebal nr. 74
- S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L. – str. Decebal nr. 74
- Fărăgău Marius Ștefan și Fărăgău Nicuța Niculina – str. Traian nr. 61
- Suliman Ionela – str. Traian nr. 61
- Balazs Zoltan și Balazs Gizella – str. Traian nr. 61
- Kis Ștefan și Kis Rozalia Ana – str. Traian nr. 61
- Cătună Bogdan Ionuț și Cătună Alina Maria – str. Traian nr. 61, ap. 7
- Asociația de Proprietari – str. Traian nr. 61
- Birț Mircea Alexandru și Birț Maria Edita – str. Argeș nr. 11
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 02.11.2018

La dezbateră din 02.11.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Valentin Moldovan.

Din partea publicului s-a prezentat d-na. Adriana Toderici - str. Decebal nr. 74, care sesizează următoarele aspecte :

- parcela este îngustă. nu se poate construi

- siguranța construcției noastre când se vor executa săpături

Prin adresa cu nr. 250201/22.05.2018, d-na. Cătuna Alina Maria cu domiciliu în
comunică următoarele obiecțiuni :

Am Suntem de acord cu construcția de pe str. Becebal nr. 72
în condițiile în care nu va mai exista perete și acoperiș
comun cu construcția noastră de pe str. Traian nr. 67 ap. 7.
Menționez că în prezent avem probleme majore din cauza
infiltrațiilor provenite din scurgerea apei provenite de la

Cu mulțumiri,

Data: 21.05.2018

Semnătura: Cătuna Alina

vecinii de pe str. Becebal nr. 72. Zidul nostru e într-o
stare avansată de degradare și continuă să se deterioreze
timpic. Deși am încercat o rezolvare amabilă cu locatarii
din str. Becebal, nu am ajuns la nici un rezultat, aceștia au
refuzat să remedieze cauza care ne creează probleme.

Solicit să învederați constructorul edificiului care se va
efectua, să derieze canalizarea existentă în prezent în așa
fel încât să nu afecteze construcția noastră.

Mulțumim anticipat.

Prin adresa cu nr. 250558/22.05.2018, dl. Prof. Dr. Mircea Alexandru Birț cu domiciliu în
s . . . , comunică următoarele obiecțiuni :

- solicitarea delimitarea proiectului,
în legislația, a normelor și reglementărilor
în vigoare.

Totodată, doresc să fiu consultat în toate

foarea proccelului: Dar nu la Timonaria, nu
nu se poate consuet
Cu mulțumiri, în scris

Data: _____

Semnătura: _____

22-05-2018



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

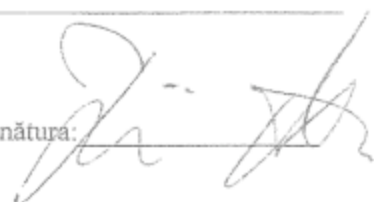
Prin adresa cu nr. 253190/23.05.2018, Toderici Nicolae și Toderici Maria cu domiciliu în str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNTEM DE ACORD CU CONSTRUCȚIA CARE SE
INTENȚIONEAȘĂ AȘA FARE) PT. CĂ MI-SE PIERDE INTIMITATEA,
ÎNSORIREA, ȘI SE DISTRUGE STRUCTURA DE REZISTENȚĂ
AFĂȚĂRII MOASTRE, PEREȚII ȚINĂ LIPITĂ DE CLĂDIREA
DE LA NR. 72.

Cu mulțumiri,

Data: 22.05.2018

Semnătura: _____



Prin adresa cu nr. 253197/23.05.2018, S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L. cu sediul în str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu această construcție deoarece
ea afectează structura de rezistență a imobilului
meu, și poate distruge și mai mult, și o-
pierește intimitatea, pt. că în loc de curte cum ar
trebui să fie, s-a ridicat bloc.

Cu mulțumiri,

Data: 22.05.2018

Semnătura: _____



Prin adresa cu nr. 253202/23.05.2018, Asociația de Proprietari, str. Decebal nr. 70, comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

1. Lucia Dorolai ap. 5 *nu am acord de acord cu construcția*
2. Poștăre Ion ap. 3. *nu sunt de acord - acord de înțelegere*
3. Tinidelecan Ioan ap. 2 *nu sunt de acord - acord de înțelegere*
4. Popa Alțean Aristia *nu sunt de acord*
5. Rodor Mădă *nu sunt de acord - acord de înțelegere*
6. Abrucian Maria Ale *nu sunt de acord;*
Cu mulțumiri,

Data: 22.05.2018

Semnătura: _____

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

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

Ca răspuns la sesizările d-nei. Cătuna Alina Maria cu domiciliu în _____, cu nr. 250201/22.05.2018, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.-arh. Cristian Bănuț, precizează următoarele :

Pentru observația "Suntem de acord cu construcția de pe str. Decebal, nr. 72 în condițiile în care nu va mai exista perete și acoperiș comun cu construcția noastră de pe str. Traian nr. 61, ap. 7. Menționez că în prezent avem probleme majore din cauza infiltrațiilor provenite din scurgerea apei."

Răspunsul nostru este : Construcția propusă are o tipologie de construire de tip L, cu calcan pe latura sudică; imobilul doamnei Cătuna se află la sud de amplasamentul nostru, colțul proprietății doamnei este la o distanță de 14,81m (măsurată la peretele exterior al construcției propuse), respectiv 12.52m (măsurată la limita exterioară a balcoanelor construcției propuse), astfel nu va exista nici perete nici acoperiș comun care să afecteze imobilul doamnei.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Prof. Dr. Mircea Alexandru Birț cu domiciliu în _____, cu nr. 250558/22.05.2018, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.-arh. Cristian Bănuț, precizează următoarele :

Pentru observația "Solicitarea delimitarea proprietății, legislației, a normelor și reglementărilor în vigoare."

Răspunsul nostru este : Delimitarea proprietăților există în baza de date a Agenției Naționale de cadastru și publicitate imobiliară. Situația propusă prevede împrejmuirea proprietății de la nr. CAD 322 348 conf. reglementărilor P.U.G.: împrejmuiți de "maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac"

Soluția de construire propusă respectă prevederile P.U.G.-ului Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 și actualizat cu H.C.L. nr. 579/06.07.2018 ; aceste informații sunt publice și se pot vizualiza pe site-ul primăriei municipiului Cluj-Napoca, secțiunea Locuire – Strategii urbane – Regulament Local de Urbanism- Unități teritoriale de referință "Zone de restructurare Rr- parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării" – RrM1-Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – zonă mixtă cu regim de construire închis. Mai jos, vă prezentăm un extras din condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, dar și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului:

***4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

[...]

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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.

[...]

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

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 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.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. ...

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensional conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m)

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 admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

[...]

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

[...]

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren),

împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

[...]

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)

Pentru parcele comune P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului).

[...]

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T)

Pentru parcele comune C.U.T. maxim = 2,6%

Pentru observația "Totodată doresc să fiu consultat în toate fazele proiectului. Iar nu la Primărie, nu mi se pare consult."

Răspunsul nostru este :

Consultarea și informarea populației se face conform "Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism", deci la faza P.U.D. este necesară consultarea generală a populației.

În "Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții", la art. 27, litera (1) se fac următoarele mențiuni:

"Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap. A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora".

Conform Certificatului de urbanism nr. 4900 din 29.09.2018 se solicită acordul vecinilor pentru investiția de față la faza D.T.A.C (Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire), însă imobilul a cărui proprietar este dl. prof. dr. Mircea Alexandru Birț nu intră în cazul menționat mai sus din Ordinul 839, întrucât :

- pe terenul domnului nu există construcții care să fie afectate de lucrările de construire necesare pentru executarea imobilului propus

- construcția propusă se retrage oricum la nivelul subsolului cu min. 8m față de limita de proprietate dintre cele două terenuri.

În concluzie, solicitarea de a fi consultat pe toate fazele proiectului (cu excepția fazei P.U.D.) este nefondată și nu i se poate da curs.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Toderici Nicolae și Toderici Maria cu domiciliu în str. _____, cu nr. 253190/23.05.2018, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.-arh. Cristian Bănuț, precizează următoarele :

Pentru observația "Nu suntem de acord cu construcția care se intenționează a se face, pentru că ni se pierde intimitatea, însoțirea și se distruge structura de rezistență a clădirii noastre, pereții fiind lipiți de clădirea de la nr. 72."

Răspunsurile noastre sunt :

În legătură cu observația legată de pierderea intimității : Regulamentul Local de Urbanism prevede restructurarea acestei zone din spații cu caracter rezidențial de tip periferic în spații urbane cu funcțiuni mixte - cu clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă situată la o înălțime de 18m. Imobilul propus respectă integral aceste reglementări.

În legătură cu observația legată de pierderea însoțirii : Construcția de pe parcela vecină, de la nr. poștal 74 (în proprietatea Toderici Nicolae și Toderici Maria) prezintă un calcan pe limita de proprietate cu amplasamentul prezentei lucrări ; imobilele de la nr. 74 sunt poziționate cu fațada pe care sunt amplasate golurile pentru însoțirea încăperilor spre Nord, astfel încât aceasta este în penumbra proprie. Construcția propusă nu are cum să umbrească mai mult decât este deja fațada imobilului de la nr. 74. Ordinul nr. 119 pentru Aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației prevede la art. 3, alineatul (1) că : *"Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate."*; Construcția propusă respectă această prevedere și nu afectează în acest sens imobilul de la nr. 74. Acest lucru se va putea observa într-un studiu de însoțire.

În legătură cu observația legată de distrugerea structurii de rezistență, prin alipirea pereților dintre imobilul propus nou și imobilul de la nr. 74: documentația care face obiectul prezentei notificări este întocmită în scopul aprobării unui P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) – prin care se reglementează condițiile de amplasament și de construire pe parcela de pe strada Decebal, nr. 72. Ulterior aprobării acestei documentații urmează faza D.T.A.C (Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire) în cursul căreia se va elabora o expertiză tehnică din care să rezulte măsurile necesare pentru ca imobilul propus să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor învecinate.

Ca răspuns la sesizările S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L. cu sediul în str. Decebal nr. 74, cu nr. 253197/23.05.2018, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.-arh. Cristian Bănuț, precizează următoarele :

Pentru observația "Nu suntem de acord cu această construcție deoarece ar afecta grav structura de rezistență a imobilului meu, ar aduce distrugereri mari acestuia și s-ar pierde intimitatea, pentru că în loc de curte cum ar trebui să fie, ar fi ridicat bloc."

Răspunsurile noastre sunt :

În legătură cu observația legată de distrugerea structurii de rezistență și distrugerile care ar surveni : documentația care face obiectul prezentei notificări este întocmită în scopul aprobării unui P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) – prin care se reglementează condițiile de amplasament și de construire pe parcela de pe strada Decebal, nr. 72. Ulterior aprobării acestei documentații urmează faza D.T.A.C (Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire) în cursul căreia se va elabora o expertiză tehnică din care să rezulte măsurile necesare pentru ca imobilul propus să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor învecinate.

În legătură cu observația legată de pierderea intimității prin construirea unui bloc: Regulamentul Local de Urbanism prevede restructurarea acestei zone din spații cu caracter rezidențial de tip periferic în spații urbane cu funcțiuni mixte - cu clădiri dispuse în aliniament, cu

regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă situată la o înălțime de 18m. Imobilul propus respectă integral aceste reglementări.

Ca răspuns la sesizările Asociației de Proprietari str. Decebal nr. 70, cu nr. 253202/23.05.2018, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.-arh. Cristian Bănuț, precizează următoarele :

Pentru observația "Nu sunt de acord cu construcția. Se pierde intimitatea. Se distruge clădirea noastră."

Răspunsurile noastre sunt :

În legătură cu observația legată de pierderea intimității: Regulamentul Local de Urbanism prevede restructurarea acestei zone din spații cu caracter rezidențial de tip periferic în spații urbane cu funcțiuni mixte - cu clădiri dipuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă situată la o înălțime de 18m. Imobilul propus respectă integral aceste reglementări.

În legătură cu observația legată de distrugerea structurii de: documentația care face obiectul prezentei notificări este întocmită în scopul aprobării unui P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) – prin care se reglementează condițiile de amplasament și de construire pe parcela de pe strada Decebal, nr. 72. Ulterior aprobării acestei documentații urmează faza D.T.A.C (Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire) în cursul căreia se va elabora o expertiză tehnică din care să rezulte măsurile necesare pentru ca imobilul propus să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor învecinate.

Pentru observația "Nu sunt de acord cu construcția. Se pierde însorirea".

Răspunsul nostru este : Construcția de pe parcela vecină, de la nr. poștal 70 prezintă în primul rând calcan pe limita de proprietate cu amplasamentul prezentei lucrări. În al doilea rând, construcția propusă la nr. 72, amplasată la Nord de imobilul de la nr. 70, nu are cum să umbrească imobilul de la nr. 70 pentru că umbrele purtate urmează o mișcare de rotație de la Vest la Est spre Nord de la imobilul propus, umbrele neajungând deci pe imobilul de la nr. 70. Ordinul nr. 119 pentru Aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației prevede la art. 3, alineatul (1) că : "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.". Construcția propusă respectă această prevedere și nu afectează în acest sens imobilul de la nr. 70. Acest lucru se va putea observa într-un studiu de însorire.

Întocmit,
Arh. Cristian Bănuț



Sir. Căldrășilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, România



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 260067/433/29.05.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 406935/30.08.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 411559/433/03.09.2018, 411560/433/03.09.2018, 411561/433/03.09.2018, 411562/433/03.09.2018, 411563/433/03.09.2018.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Director Executiv,

Corina Ciuban

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

Sluj