

20/2.07.2020

1-16 p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt
(locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr. 47

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47 - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr.301285/1/25.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.301327/25.06.2020 din al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47, beneficiari: S.C. SMC IMOBILIARE S.R.L. și S.C. RINAT CONSTRUCȚII UTILAJE S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr.45 din 24.02.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;
Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al 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, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47, beneficiari: S.C. SMC IMOBILIARE S.R.L. și S.C. RINAT CONSTRUCȚII UTILAJE S.R.L. Prin PUD se studiază parcela cu nr. Cad. 334576 pe care există fond construit. Se propune desființarea corpurilor C1 și C2 și construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim final de înălțime S+P+5E+R. Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 30 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Decebal;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto în spațiu specializat dispus la subsol și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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.
Planșa A02 Plan reglementări urbanistice se constituie în Anexa la prezenta Hotărâre.*

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 general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D- Construire imobil mixt
(locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr. 47

Prin cererea nr. 222306/433/2020, S.C. SMC IMOBILIARE S.R.L. și S.C. RINAT CONSTRUCȚII UTILAJE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 825 mp, este situată pe frontul frontul vestic al străzii Decebal, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, doua corpuri de clădire cu regim de înălțime P (C1 și C2), imobile cu locuințe propuse spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis. Întrucât fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin o parcelă în înțeles urban, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin PUD se studiază parcela cu nr. Cad. 334576 pe care există fond construit. Se propune desființarea corpurilor C1 și C2 și construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim final de înălțime S+P+5E+R

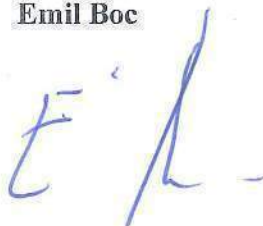
Prin P.U.D se propune construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial) cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D- Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47.

PRIMAR

Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt
(locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr. 47

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.301285/1/25.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 222306/433/2020, S.C. SMC IMOBILIARE S.R.L. și S.C. RINAT CONSTRUCȚII UTILAJE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. – arh. Claudiu Botea, la comanda beneficiarilor: S.C. SMC IMOBILIARE S.R.L. și S.C. RINAT CONSTRUCȚII UTILAJE S.R.L. pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr.cad. 334576.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 825 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Decebal, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, doua corpuri de clădire cu regim de înălțime P (C1 și C2), imobile cu locuințe propuse spre desființare. Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis. Întrucât fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin o parcelă în înțeles urban, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu .

Prin PUD se studiază parcela cu nr. Cad. 334576 pe care există fond construit. Se propune desființarea corpurilor C1 și C2 și construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim final de înălțime S+P+5E+R.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 30 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Decebal;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto în spațiu specializat dispus la subsol și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 45 din 24.02.2020.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2283/27.05.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale

pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr.47, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red.1 ex. Consilier Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

25.06.2020



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **BRICIU RAUL**, cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 377768/433/2019 și completări depuse sub nr. 603155/433/2019, 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. h5 AVIZ din 24.02.2020

pentru **P.U.D. – Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial), str. Decebal nr. 47**

generat de imobilul cu nr. cadastral 334576

Inițiator: BRICIU RAUL

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 825 mp, situată pe frontul vestic al străzii Decebal, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit, doua corpuri de clădire cu regim de înălțime P (C1 și C2), imobile cu locuințe propuse spre desființare.

I. 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/ regim de construire** : caracterul propus - 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 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 (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

-**indici urbanistici**: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de

-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. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

-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 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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin PUD se studiază parcela cu nr. Cad. 334576 pe care există fond construit. Se propune desființarea corpurilor C1 și C2 și construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim final de înălțime S+P+5E+R.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 30 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Decebal;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto în spațiu specializat dispus la subsol și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.12.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

7



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBALE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea 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 (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. 2283 din 27.05.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4628300 din 10.03.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.03.2020

P.U.D. – Construire imobil mixt (locuințe colective și parter comercial)

str. Decebal nr. 47

Nr. 222306/06.05.2020

(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 : Compartimentul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. SMC IMOBILIARE S.R.L. și S.C. RINAT CONSTRUCȚII UTILAJE 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. 377768/23.07.2019

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 (locuințe colective și parter comercial) – str. Decebal nr. 47**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2283/27.05.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 45/24.02.2020**

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. 377768/23.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.07.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor 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 Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 18.10.2019 și 11.12.2019

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 publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 24.07.2019.

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 18.10.2019 - ora 12 și 11.12.2019 - ora 10.

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 datele de : 18.10.2019 - ora 12 și 11.12.2019 - ora 10.

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 :

- Colegiul Tehnic Ana Aslan –
- Ionescu Dorina Maria – str.
- Birta-Szekely Paul și Birta-Szekely Noemi –
- Hatos Adrian și Hatos Marcela Marta – str.
- Orban Iuliana –
- Metalurgia Societate Cooperativă Meșteșugăreacă -
- Muntean Mioara Leana –
- Ionescu Doina Maria – st
- Grădinița cu Program Prelungit „Parfum de Tei” –

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;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 18.10.2019 - ora 12 și 11.12.2019 - ora 10.

La dezbaterile din 18.10.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului s-a prezentat 4 vecini :

- dl. Măgdaș Alexandru - METALURGIA SCM :
 - se interesează care sunt distanțele față de construcția sa
 - atrage atenția că se acoperă geamurile de la baie și hol
- din partea Colegiului Tehnic Ana Aslan :
 - noi suntem la limita de proprietate
 - nu vom mai avea lumină în sălile de clasă

La dezbaterile din 11.12.2019 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 dl. Orban Ștefan, care menționează :

- pe calcan am geamul de la baie
- să păstreze distanța între perete și parcare
- vreau să-mi izolez casa

Prin adresa cu nr. 506195/03.10.2019, Orban Ștefan și Orban Iuliana cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

NU SÎNT DE ACORD CU LIPIREA CONSTRUCȚIEI DE CASA
NEA DIN URMĂTOARELE MOTIVE : TOATE ÎNSTALATIILE DE
GĂȘ, APĂ, ELECTRICE, CENTRALA TERMICĂ, GEAM BAIȘ
ACIȘIRE HOTĂ, CENTRALĂ SÎN PE PERETELE PE CARE AR URMA
SĂ SE CONSTRUIASCĂ. CASA ESTE VECHĂ ȘI FUNDAȚIA DE PIATRĂ
ȘI NU AR REGISTA PROCEURILOR DE SĂPĂTURI CU UTILAJE GRELE

Data: 03.10.2019

Semnătura: ORBAN ȘTEFAN

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

PROPRICIARĂ
ORBAN IULIANA
NU SÎNT DE
ACORD

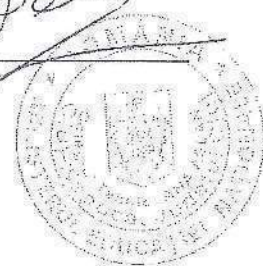
Prin adresa cu nr. 510697/07.10.2019, Colegiul Tehnic Ana Aslan cu sediul în , comunică următoarele obiecțiuni :

Imobilul propus pentru construcție este situat
în vecinătate cu „Colegiul Tehnic „Ana Aslan” și asemenea
construcție ar distrugea lumina pe toată lungimea
clădirii liceului. Prin urmare nu suntem de acord
cu această construcție.

Cu mulțumiri,

Data: 07.10.2019

Semnătura: [Signature]



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact

Prin adresa cu nr. 526956/15.10.2019, METALURGIA SCM cu sediul în comunică următoarele obiecțiuni :

- Nu suntem de acord cu lipsirea de imobilul nostru.

Să se respecte prevederile legale în ceea ce
privește distanța dintre imobile.

Cu mulțumiri,

Data: 15.10.2019

Semnătura: Director

ING. MĂGDALENA ALEXANDRU
METALURGIA
Cluj-Napoca

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact

Prin adresa cu nr. 535443/18.10.2019, dl. Hatos Adrian cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu lipsirea de
proprietatea noastră a construcției
care se intenționează a se construi
la adresa Cluj Nr. Str. Decabal nr. 47
Rugăm a se respecta distanța legală față
de proprietatea noastră. Avem și 2 geamuri
în suspe adresa menționată.

Cu mulțumiri,

Data: 10.10.2019

Semnătura: Hatos

Prin adresa cu nr. 662204/20.12.2019, d-na. Orban Iuliana cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD
SĂ PĂSTRĂZĂ DISTANȚA ADMISĂ DE LEGE
NU CEA PROPUȘĂ DE PRIMĂRIE. ÎN CAZ
CONTRAR, NE VOM VOM ADRESA ÎN STANȚA
JUDECĂTORĂȘTI.

Cu mulțumiri,

Data: 20.12.2019

Semnătura: Orban Iuliana

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 sesizarea vecinilor Orban Ștefan și Orban Iuliana cu domiciliul în str. Decebal nr. 45, cu nr. 506195/03.10.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

Instalațiile de gaz, apă, electricitate, centrala termică, aerisirea hotei și a centralei, dar și a ferestrei de baie pe care le-ați menționat în adresa dumneavoastră au nevoie, conform legislației în vigoare, de autorizație de construire.

Fiind amplasate pe proprietatea privată aparținând lui Pop Ovidiu, Pop Ovidiu-Mihai, Pop Marius-Adrian, Briciu Raul-Simion și Colceriu Elena, e nevoie de deținerea acordului în scris al acestora pentru amplasarea acestor instalații pe proprietatea dansilor.

În cazul în care utilitățile enumerate sunt executate în conformitate cu legea, se vor căuta soluții de înglobare a acestora în noua construcție.

Soluția constructivă pentru fundații se va alege în conformitate cu expertiza tehnică realizată de un expert tehnic atestat conform legii. Se va alege o soluție de fundare și măsurile necesare pentru nu fi afectate fundațiile construcției existente. Nu vor fi necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora.

Conform articolului 27 din Ordinul 839/2009 – Norme de aplicare a Legii nr.50/1991 - nu este necesar acordul vecinilor pentru construire la calcan deoarece nu vor fi necesare măsuri de intervenție a construcției vecine.

Ca răspuns la sesizarea Colegiului Tehnic Ana Aslan cu sediul în _____ cu nr. 510697/07.10.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

Conform studiului de însorire efectuat, pe baza cărui s-a obținut Avizul Direcției de Sănătate Publică, clădirea școlii nu este pierde din orele de lumină naturală prin umbra clădirii propuse.

Ca răspuns la sesizarea METALURGIA SCM cu sediul în _____ cu nr. 526956/15.10.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

Cadrul legislativ în vigoare, atât Regulamentul Local de Urbanism din cadrul Planului Urbanistic aferent RrM1 cât și Codul Civil, permit amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate.

Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, documentație de urbanism cu scop director în dezvoltarea durabilă, unitară și coerentă a localității, întocmit de birouri de planificare urbană specializate și aprobat de Comisia Tehnică de

Amenajare a Teritoriului si Urbanismului prevede: *"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."*

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Hatos Adrian cu domiciliul în _____ cu nr. 535443/18.10.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

Cadrul legislativ în vigoare, atat Regulamentul Local de Urbanism din cadrul Planului Urbanistic aferent RrM1 cat si Codul Civil, permit amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate.

Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, documentatie de urbanism cu scop director în dezvoltarea durabila, unitara si coerenta a localitatii, intocmit de birouri de planificare urbana specializate si aprobat de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanismului prevede urmatoarele: *"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."*

Ferestrele mentionate au nevoie, conform legislatiei în vigoare, de autorizatie de construire. De asemenea conform articolului 615 din Codul Civil ar trebui ca ferestrele pentru vedere sa pastreze o distanta de cel puțin 2 metri între acestea și limita de proprietate.

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Orban Iuliana cu domiciliul în : _____ cu nr. 662204/20.12.201, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

Amplasamentul studiat prin P.U.D. se afla in UTR RrM1 – *"Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii zona mixta cu regim de construire inchis"*, este identificat prin C.F. nr. 334576, nr. CAD. 334576 cu o suprafata de 825 mp si nu este grevat de servitutii publice.

Suportul cadastral pe care s-a intocmit Documentatia Plan Urbanistic de Detaliu este vizat de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ, cu nr. de inregistrare 104891 data 04.06.2019.

Conform suportului cadastral pe care s-a intocmit Documentatia Plan Urbanistic de Detaliu, limita de proprietate comuna dintre parcela dumneavoastra (C.F.nr. 254297) si parcela studiata in P.U.D. (nr. cad. 334576), are o lungime de 51.45 m.

Fata de limita laterala comuna cu parcela dumneavoastra, propunerea de mobilare a parcelei studiate, respecta conformarea caldirilor pe parcela prevazuta si reglementata prin RLU aferent UTR RrM1:

"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."

Prin mobilarea propusa se respecta prevederea P.U.G. pentru dezvoltarea cladirii pe limitele de proprietate laterale.

Aplicand reglementarea prevazuta in PUG cu privire la dispunerea cladiri intre limitele laterale, fata de limita de proprietate laterala de la sud, comuna cu parcela dumneavoastra, rezulta un calcan cu lungimea de aprox. 19.59 m si se încadreaza in adancimea maxima de 18m din aliniament. Distanta de la linia exterioara a balcoanelor pana la limita de proprietate este de aprox. 1.50 m.

Astfel sunt respectate si prevederile articolului 615 Cod Civil:

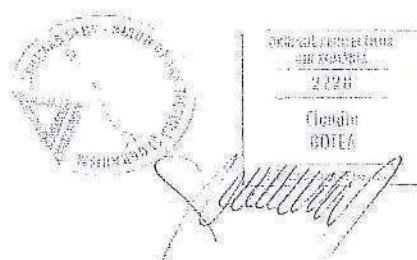
"Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 m.

Distanta se calculaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si pana la aceasta linie."

Intocmit,
arh. stag. Andrei Rus

Șef de proiect,
arh. Claudiu Botea



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. 528002/433/15.10.2019, 547971/433/24.10.2019 și 669640/433/31.12.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 53287/29.01.2020, 77289/10.02.2020 și 77290/10.02.2020, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 57428/433/31.01.2020, 88290/433/14.02.2020, 88292/433/14.02.2020, 88295/433/14.02.2020 și 88300/433/14.02.2020

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

Șef Birou,


Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

