

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative,
Aleea Bâlea nr. 9A-9B provizoriu

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative, Aleea Bâlea nr. 9A-9B provizoriu - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 170243 din 02.04.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative, Aleea Bâlea nr. 9A-9B provizoriu, beneficiari: Căpușan Paul-Mihai și Căpușan Raul-Florin;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 92 din 27.02.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative, Aleea Bâlea nr. 9A-9B provizoriu, beneficiari: Căpușan Paul-Mihai și Căpușan Raul-Florin, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita posterioară – 8 m pentru locuință, 6 m pentru terasă;
- retragerea minimă față de limita laterală estică – 3 m;
- retragerea minimă față de limita laterală vestică și nordică – 5 m;
- circulațiile auto și pietonale: din Aleea Bâlea cu drept de trecere asupra imobilului înscris în C.F. cu nr.cad. 323842 ;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe Aleea Bâlea.

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

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



ARHITECT-ȘEF

Primar,



Ca urmare a cererii adresate de **Căpușan Paul Mihai**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Alea Bâlea nr. 9A-9B provizoriu, înregistrată sub nr. 28017/43/2019 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:

AVIZ
Nr. 92 din 27.02.2019

pentru **P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative,**
Alea Bâlea nr. 9A-9B provizoriu

generat de imobilul cu nr. Cad. 323841

Inițiator: **Căpușan Paul-Mihai și Căpușan Raul-Florin**

Proiectant: **S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Mirela Cornelia Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 560 mp delimitată de parcele cu fond construit (locuințe familiale) perimetral, cu acces prin servitute de trecere din Alea Bâlea.

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

- **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban**

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire*: izolat

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-*indici urbanistici* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere min. față de aliniament* : În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale* : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

-*retragere min. față de limitele posterioare* : clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea 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



ARHITECT-ȘEF

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea minimă față de limita posterioară – 8 m pentru locuință, 6m pentru terasă ;
- retragerea minimă față de limita laterală estică – 3 m;
- retragerea minimă față de limita laterală vestică și nordică – 5 m;
- circulațiile auto și pietonale: din Aleea Bâlea prin servitute de trecere;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilă: existentă pe Aleea Bâlea.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **4.12.2018** și a completărilor depuse și verificate în Comisia operativă din data de **6.02.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 6 din **4.01.2018**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

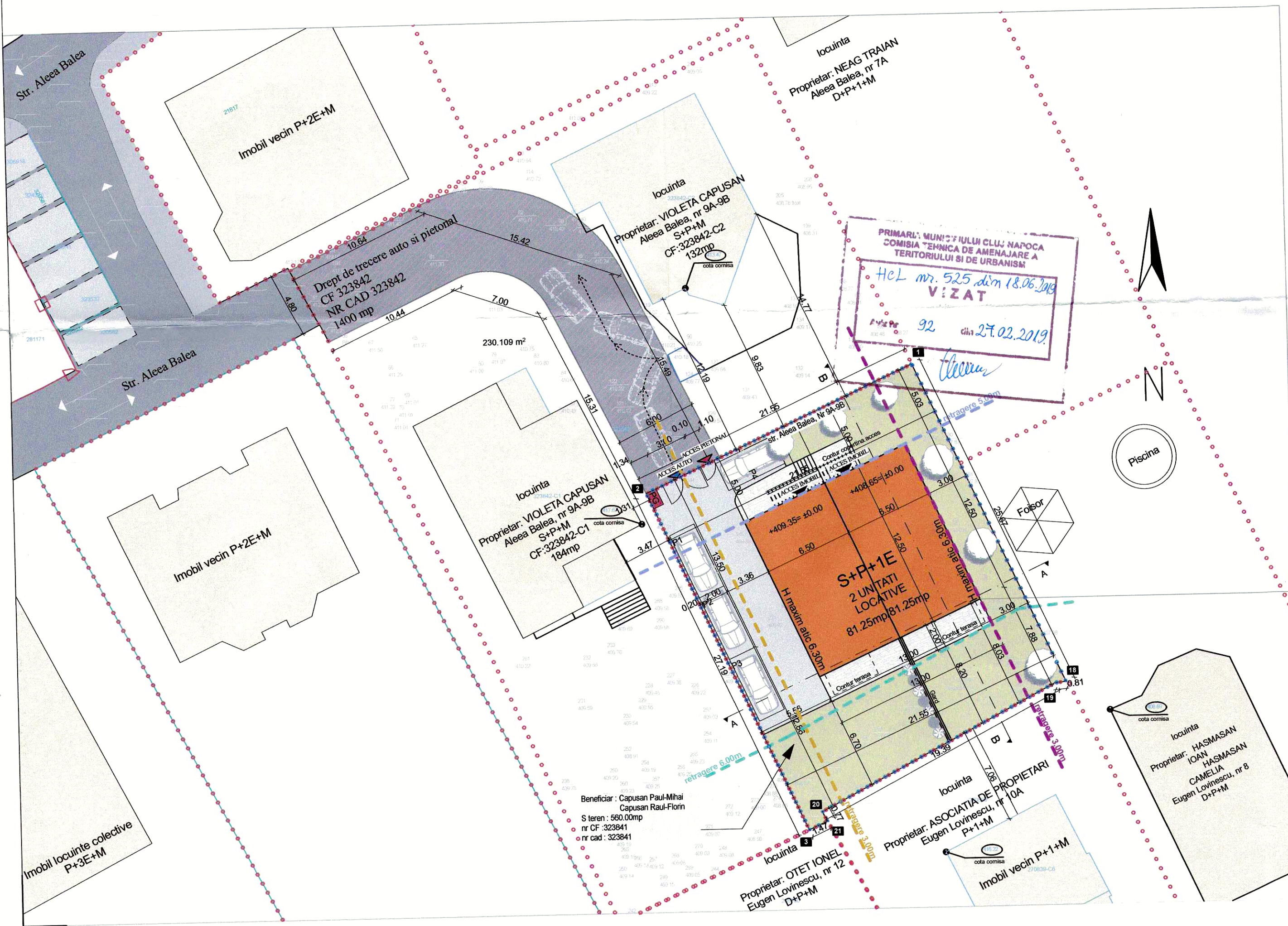
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.,
Consilier Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3530929 din 14.03.2019.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Plan reglementari urbanistice P.U.D.- Situatie propusa



Indici conf UTR:

U.T.R. Liu= Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcar de tip urban
Aliniamente si retrageri propuse:
- cladirea sa fie retrasa de la aliniament intre min. 3 m si max. 5 m; retragerile laterale sa fie mai mari sau egale cu 3 m; retragerile posterioare sa fie mai mare sau egala; cu 6 m (8m fata de limita posterioara a parcelei)
POT maxim = 35%
CUT maxim = 0.9

Calcul POT-CUT existent		Calcul POT-CUT propus	
S teren=1960.00mp		S teren=1960.00mp	
S construita=418.5mp		S construita=478.5mp	
S etaj=		S etaj=	
S desfasurata totala=370.03+236.59+29=635.62mp		S desfasurata totala=370.03+236.59+162.5+162.5+25.99=957.61mp	
S desfasurata pentru calcul CUT=370.03+236.59=606.62mp		S desfasurata pentru calcul CUT=370.03+236.59+162.5+162.5=931.62	
Regim de inaltime=S+P+E		Regim de inaltime=S+P+E	
H comisa=3.00m (fata de cota terenului natural)		H comisa=3.00m (fata de cota terenului natural)	
Nr. unitati locative= 2 unitati		Nr. unitati locative= 4 unitati	
Nr. locuri de parcare= 4 locuri de parcare amenajate pe sol -calculat conform anexei 2, PUG actual -		Nr. locuri de parcare= 8 locuri de parcare amenajate pe sol -calculat conform anexei 2, PUG actual -	
P.O.T. existent=Sconstruita/Steren=418.5/1960=0.21		P.O.T. propus=Sconstruita/Steren=478.5/1960=0.24	
C.U.T. propus=Sdesfasurata/Steren=606.62/1960=0.31		C.U.T. propus=Sdesfasurata/Steren=931.62/1960=0.48	
Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008		Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008	

Bilant teritorial existent (Stere=1960)		Bilant teritorial propus (Stere=1960)	
Suprafata terenului	1960 100.00%	Suprafata terenului	1960 100.00%
Suprafata construita	345 17.6	Suprafata construita	478.5 24.41
Circulatii pietonale/auto	356.71 18.2	Circulatii pietonale/auto	356.71 18.2
Spatii verzi	1258.29 64.2	Spatii verzi	1124.79 57.39
Total	1960 100	Total	1960 100

Calcul POT-CUT existent		Calcul POT-CUT propus	
S teren=560mp		S teren=560mp	
S construita=29mp		S construita=162.5mp	
S etaj=		S etaj=162.5 mp	
S desfasurata totala=29mp		S desfasurata totala=162.5x3=478.5mp	
S desfasurata pentru calcul CUT=29mp		S desfasurata pentru calcul CUT=162.5x2=325mp	
Regim de inaltime=P		Regim de inaltime=S+P+E	
H comisa=3.00m (fata de cota terenului natural)		H comisa=3.00m (fata de cota terenului natural)	
Nr. unitati locative= 0 unitati		Nr. unitati locative= 2 unitati	
Nr. locuri de parcare= 0 locuri de parcare amenajate pe sol -calculat conform anexei 2, PUG actual -		Nr. locuri de parcare= 4 locuri de parcare amenajate pe sol -calculat conform anexei 2, PUG actual -	
P.O.T. existent=Sconstruita/Steren=29/560=0.05		P.O.T. propus=Sconstruita/Steren=162.5/560=0.29	
C.U.T. propus=Sdesfasurata/Steren=325/560=0.58		C.U.T. propus=Sdesfasurata/Steren=325/560=0.58	
Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008		Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008	

Bilant teritorial existent (Stere=560)		Bilant teritorial propus (Stere=560)	
Suprafata terenului	560 100.00%	Suprafata terenului	560 100.00%
Suprafata construita	29 5.18	Suprafata construita	162.5 29.02
Circulatii pietonale/auto	0 0	Circulatii pietonale/auto	169.14 30.2
Spatii verzi	531 94.82	Spatii verzi	228.36 40.78
Total	560 100	Total	560 100

LEGENDA

- limita vecinatati
- limita parcele studiate
- constructie propusa
- constructii vecine
- circulatii auto existente
- circulatii pietonale existente
- circulatii auto/pietonale propuse in incinta
- spatiu verde
- punct gospodaresc
- circulatii auto si pietonale propuse
- Contur copertina/ contur terasa
- vegetatie
- acces pietonal
- acces auto

acces imobil

- retragere nordica
- retragere estica
- retragere sudica
- retragere vistica

Tabel de coordonate:

Nr. Pct.	Coordonate pnt. de contur	Coordonate pnt. de contur	Coordonate pnt. de contur
	X (m)	Y (m)	Longit. latit. (m)
1	584281.046	390540.754	25.668
2	584287.719	390551.464	0.813
3	584257.639	390550.655	19.388
4	584246.603	390533.501	0.772
5	584247.924	390533.869	1.475
6	584247.306	390532.530	27.388
7	584272.019	390521.184	22.053
8	584272.019	390521.184	22.053

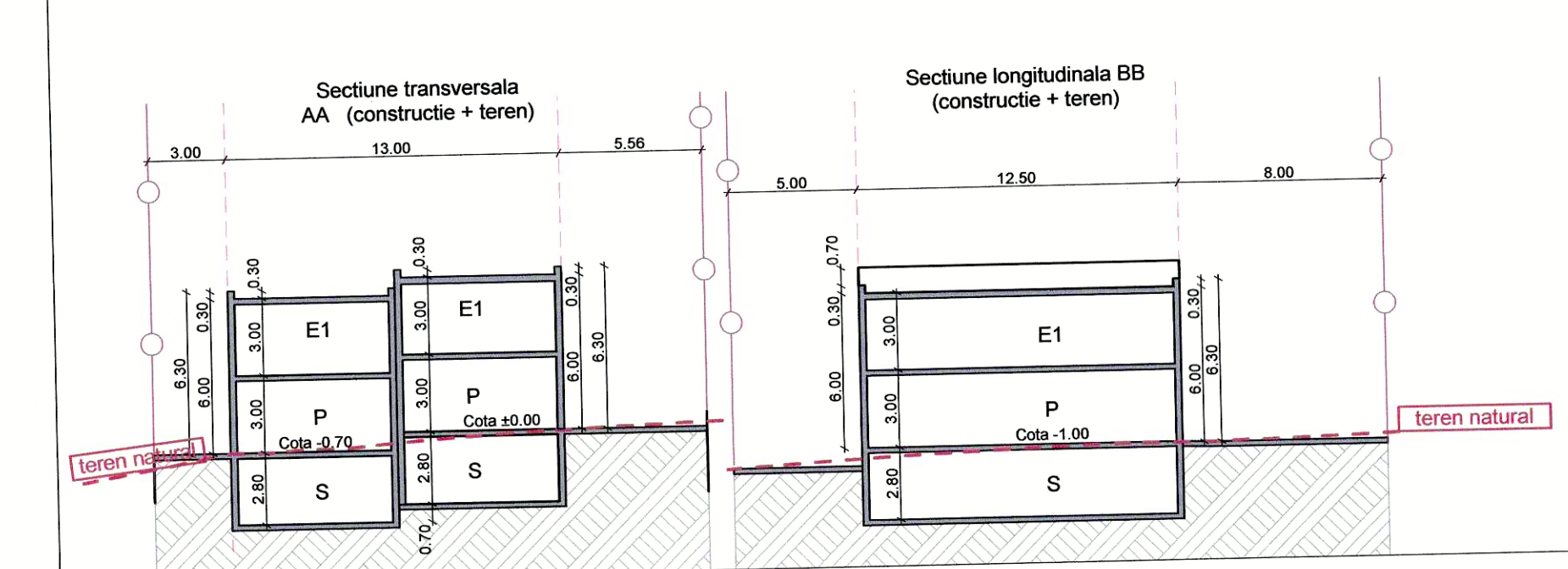
PROIECTANT GENERAL
sc bogart construct srl
Cluj-Napoca Romania
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, 400699, Cluj-Napoca
Tel./Fax.: +40264582749, +4 0264 582746; +40264302814
www.bogartconstruct.ro; eMail: office@bogartconstruct.ro
J12/882/1999; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj

Investitor: CAPUSAN PAUL MIHAI
CAPUSAN RAUL FLORIN

Faza:
P.U.D.

Denumire plansa:
Plan reglementari urbanistice
P.U.D.- Situatie propusa

Data 01.2019 **Scara** 1:250 **Format** 590x420 mm **Nr. proiect** 2/2018 **Plansa nr.** U/P.U.D./3



**P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative
aleea Bâlea nr. 9A - 9B**
Nr. 170243/26.03.2019
(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** : CĂPUȘAN PAUL MIHAI și CĂPUȘAN RAUL FLORIN
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 28017/16.01.2019

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 locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative – aleea Bâlea nr. 9A - 9B

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

- **Certificat de urbanism nr. 6/04.01.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 92/27.02.2019**

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. 28017/16.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 18.04.2018

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 reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018

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\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 28.03.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în data de 04.12.2018, ora 15:30.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în data de 04.12.2018, ora 15:30.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Căpușan Violeta – alea Bălea nr. 9A-9B
- Neag Traian – alea Bălea nr. 7A
- Hășmășan Ioan și Hășmășan Camelia – str. Eugen Lovinescu nr. 8
- Asociația de Proprietari – str. Eugen Lovinescu nr. 10A
- Oțet Ionel – str. Eugen Lovinescu nr. 12

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 04.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 256278/25.05.2018, Hășmășan Ioan și Hășmășan Camelia cu domiciliul în str. Eugen Lovinescu nr. 8, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Care este motivul pt care nu au fost trecuți în planul de reglementări urbanistice - foaia Pub - Complex cu nr. 188959/16.01.2018 care omite 2.5 ml din suprafața de proiectat cu foaia Căpușan și nu ține seama de noștră. Acesta omite să facă cu scopul de a evita informația și oportunitățile noastre altă suntem cei mai afectați (am fost luf de cruce Neag în 23.05.2018)
2. Construcția care se va efectua va crea o umbră mult peste nivelul de înălțime al locuințelor din vecinătate E. Stică

Cu mulțumiri,

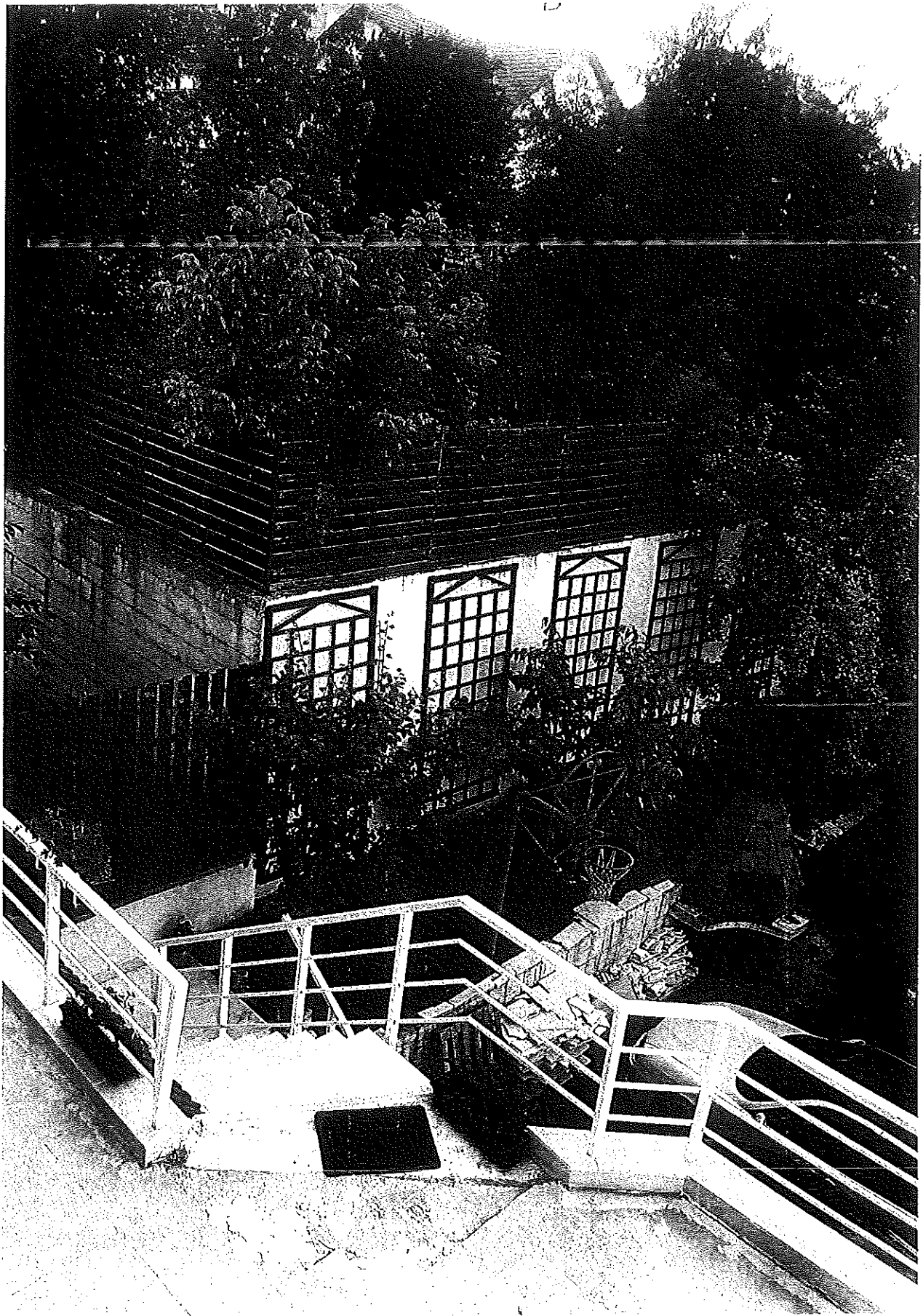
Data: 24.05.2018

Semnătura:



- incluzând vizibilitatea și intimitatea fauriei.
3. Fata de forma de relief inițială cauză au construit noi (1998-2000), d-nul Căpșanu a făcut un planșă la dimensiunea propriu-zisă cu noi de cca 2,5-4m înălțime și a construit un zid de beton a cărui existență nu o cunoașteam și nu știm dacă nu oprimăm ocazia (cca 3m) și poate construim o fundație pentru 2 case separate, zid construit fără acord și cei doi de construcție.
4. Este o zonă supraglomerată și suprapopulată în componența de P.D.-ul zonei inițial pe care reținea faurii din zonă și-au respectat în construcție cu d-nul Căpșanu care a construit pe terenul unde acum este Asociația de Locuitori 2 blocuri cu 18 apartamente deși inițial o solicitat în numele năstărilor Albu auto-motrice de construcție pentru case înalte. Cei doi 'blocuri' depășesc limita de ocupare a proprietății cu mult peste limita de ocupare a celorlalte proprietăți, impunse celora de construcție și respectate.
5. D-nul Căpșanu a solicitat ocazia noastră rețol pentru construirea celor înalte și pentru ca și de ocazie dată că va face 2 case separate pentru cei doi băieți ai săi, lucru care a fost eronat.
6. Casa noastră va fi lipsită de intimitate - nu pot obține blocului din înmăg. Că iar în fața din cauza celor care vor fi deosebite grădini noastre cu aprox. 15m din cauza zidului (sup B) ducând astfel la o limită subordonată a proprietății noastre, a obstrucționării luminii, vederii și lipsei intimității.
- După construirea năstărilor în vedere era lucrul situat de la locația în discuție.
- Vă mulțumesc!

Cu mult respect,
Cornelia Hănușan





Prin adresa cu nr. 59134/04.02.2019, dl. Neag Traian cu domiciliul în cu domiciliul în alea Bălea nr. 7, comunică următoarele obiecțiuni :

În primul rând, adresa dvs. Nr. 5733532/433/29.11.2018 nu a fost expediată la adresa mea - Cluj Napoca, Alea Bălea nr. 7. În mod greșit atât în adresă cât și pe plic este trecut numărul 7 A. Ca urmare a acestei erori eu am primit plicul numai în data de 23.01.2019.

Am primit de la vecinul Căpușan Paul schița și declarația notarială autentificate din care rezultă că imobilul de locuințe este proiectat pentru a fi construit la o distanță de 3 metri de linia de vecinătate.

În fapt, pe linia de vecinătate dintre terenul meu și terenul pe care urmează a se ridica construcția este un zid de beton, cu înălțimea de 3,35 metri, și deasupra zidului un gard de 1,31 metri.

Menționez că pe terenul deținut de Căpușan Paul Mihai și Căpușan Raul Florin, întrucât este în pantă, s-a umplut cu pământ pînă la nivelul de 3, 35 metri al zidului de beton. Practic diferența dintre nivelul terenului meu și a terenului lor este de 3,35 metri.

Zidul este fisurat în mai multe locuri și când plouă curge apa prin el.

Terenul respective este argilos și există pericolul de a aluneca, mai ales dacă se face construcția pe el.

Din toate actele văzute de mine rezultă că zidul nu figurează în planul de situație propus, fiind construit fără autorizație. De altfel nici nu se putea obține autorizație, deoarece zidul fiind construit pe linia de demarcație/vecinătate era nevoie să se obțină acordul meu expres dat printr-o declarație în fața notarului, conform prevederilor art. 612 din Codul Civil, ori eu nu mi-am dat acest accord.

Ca urmare acest zid nu prezintă siguranță pentru ridicarea construcției existând pericolul ca zidul să se dărâme la mine în grădină cu umplutura de pământ.

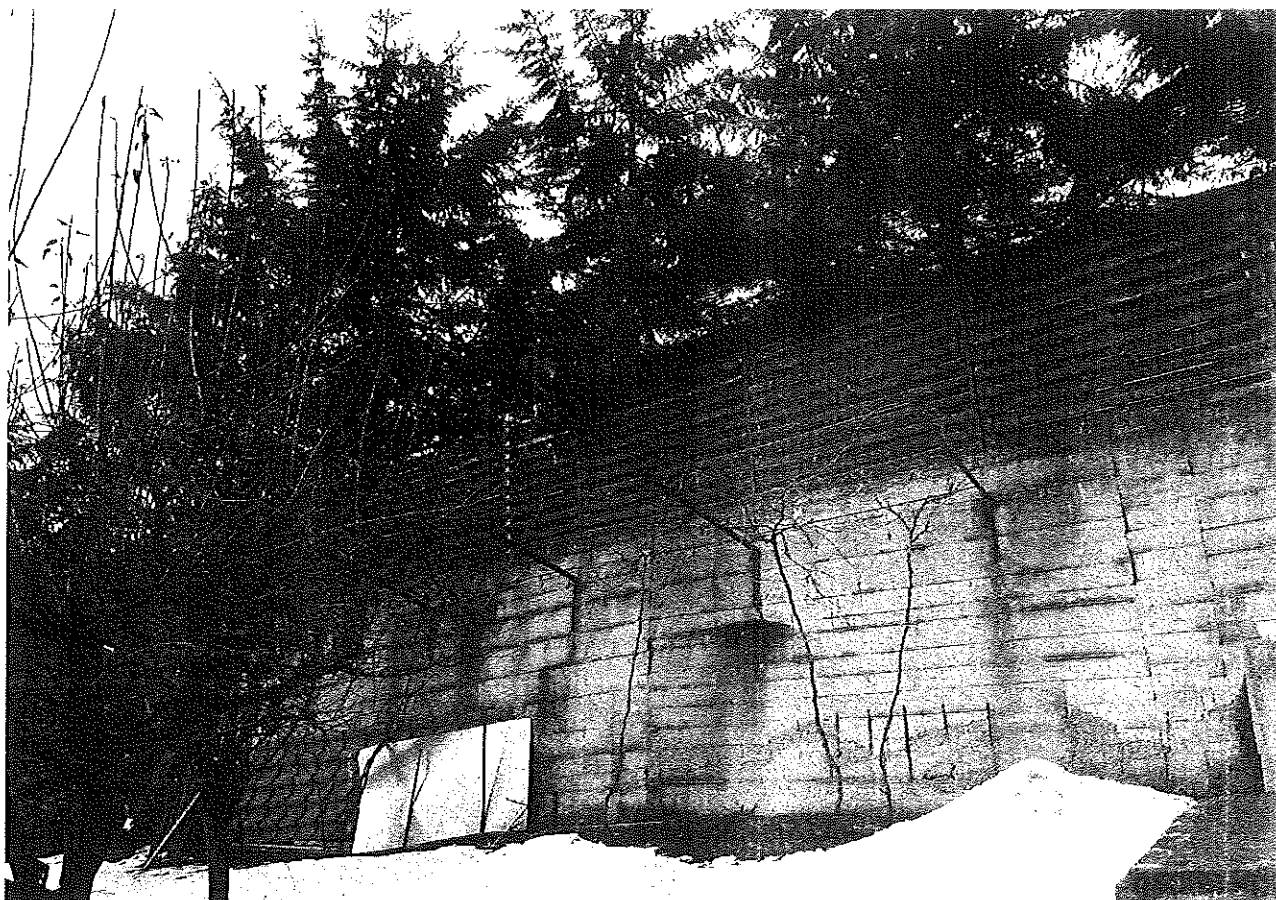
Întrucât zidul și gardul au fost construite ilegal fără autorizație și fără consimțământul meu, vă solicit să procedați la luarea măsurilor legale, respectiv să dispuneți dărâmarea zidului și gardului

și să se construiască zid cu respectarea prevederilor legale Codul Civil, Regulamentul de urbanism atât în ceea ce privește înălțimea cât și în ceea ce privește consimțământul meu.

Cu mulțumiri,

Data: 4.02.2019

Semnătura: 



Prin adresa cu nr. 162038/22.03.2019, dl. Neag Traian cu domiciliul în cu domiciliul în alea Bălea nr. 7, comunică următoarele obiecțiuni :

Urmare a adresei dvs. nr. 59134/433/21.02.2019, conex cu nr. 559916/22.11.2018/369, expediată de dvs. subsemnatului la data de 1 martie 2019, prin care mi-ați comunicat punctul de vedere al proiectantului lucrării.

Menționez că această adresă nu am primit-o prin poștă, m-am deplasat personal în data de 6 martie 2019 și am ridicat-o de la Primăria Cluj-Napoca, Direcția Urbanism.

Vă comunic că îmi mențin în întregime observațiile și obiecțiunile depuse de subsemnatul în data de 4 februarie 2019, act înregistrat la Primăria Cluj Napoca sub numărul 59134/433/4.02.2019.

În plus consider necesar să mai prezint câteva aspecte:

Intrucât terenul în cauză, aparținând familiei Căpușan, este în pantă, s-a procedat la ridicarea acestuia cu umplutură de pământ, cu aproximativ 3,5 – 4 metri, **umplutură insuficient consolidată.**

Anterior pentru susținerea umpluturii s-a construit de către familia Căpușan pe limita dintre proprietăți un zid de beton cu lungimea de 750 metri și înălțimea de 3, 5 metri peste care s-a mai ridicat un gard de 1,31 metri.

Pe această umplutură de pământ s-au construit deja 2 imobile aparținând familiei Căpușan – 2 case proprietatea numitei Căpușan Violeta, S+P+M.

Ca urmare a construirii acestor imobile și a ploilor, umplutura a început să se deplaseze, să alunece, exercitând o presiune extraordinară asupra zidului de beton ce delimitează cele două proprietăți, astfel încât au apărut multe fisuri în zid, unele mari – poți introduce mâna prin ele.

Există riscul ca umplutura de pământ prin deplasare să dărâme efectiv zidul intrând pe terenul meu, cu toate consecințele inerente.

Precizez încă o dată că, inițial, terenul meu și cel al familiei Căpușan au fost cam la același nivel; în urma umpluturii aplicate de familia Căpușan terenul acestora s-a ridicat cu mai bine de 3 metri față de terenul meu, zidul de beton având înălțimea de 3,35 metri și, deci, cu atât mai mare este pericolul.

În aceste condiții mai sus arătate, construirea unui nou imobil în apropierea zidului de beton va agrava situația.

În al doilea rând învederez faptul că zidul respectiv de beton s-a **construit fără autorizație.**

De altfel, legal, nici nu era posibilă emiterea autorizației, zidul fiind construit pe linia de demarcație dintre cele două proprietăți, era nevoie – conform prev. art. 612 din Codul civil, să se obțină acordul meu expres dat în fața notarului public, ori eu nu am dat un astfel de acord.

Intrucât zidul de beton a fost construit fără autorizație și fără acordul meu, înțeleg să vă sesizez oficial asupra acestei încălcări a legii și să vă solicit luarea tuturor măsurilor legale ce se impun, respectiv să dispuneți dărâmarea zidului și gardului și construirea unui nou zid și gard cu respectarea prevederilor normative în materie, Codul civil și Regulamentul de urbanism.

Data 22.03.2019

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 vecinilor Hășmășan Ioan și Hășmășan Camelia cu domiciliul în str. Eugen Lovinescu nr. 8, cu nr. 256278/25.05.2018, proiectantul lucrării – S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L. - arh. Mirela Petrina, precizează următoarele :

- Documentatia de PUD cu denumirea de mai sus a fost redepusa cu nr. 28017/16.01.2019;
- Constructia propusa nu afecteaza in niciun fel rezistenta imprejmuirii existente, insa avand in vedere temerile dvs, beneficiarii si-au exprimat disponibilitatea de a consolida suplimentar imprejmuirea existenta, construita aprox. 15 ani, prin prevederea unor contraforti din beton armat pe terenul beneficiarilor si ancorarea mecanica a imprejmuirii existente de acestia. Toate acestea se vor realiza in baza unui Expertize tehnice si a unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si verificat MLPAT de un verficator atesta.

Tinand cont de cele de mai sus, consideram ca propunerea se incadreaza atat in prevederile PUG, de aceea solicitam inaintarea proiectului de PUD in CTATU pentru aprobare.

Data
26.02.2019

Intocmit:
arh. Petrina Mirela



Ca răspuns la sesizările d-lui. Neag Traian cu domiciliul în cu domiciliul în aleea Bălea nr. 7, cu nr. 59134/04.02.2019, proiectantul lucrării – S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L. - arh. Mirela Petrina, precizează următoarele :

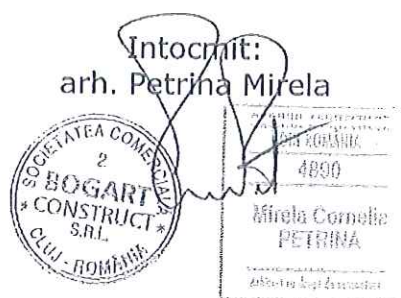
- Constructia propusa nu afecteaza in niciun fel rezistenta imprejmuirii existente, insa avand in vedere temerile dvs, beneficiarii si-au exprimat disponibilitatea de a consolida suplimentar imprejmuirea existenta, construita aprox. 15 ani, prin prevederea unor contraforti din beton armat pe terenul beneficiarilor si ancorarea mecanica a imprejmuirii existente de acestia. Toate acestea se vor realiza in baza unui Expertize tehnice si a unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si verificat MLPAT de un verficator atesta.

Tinand cont de cele de mai sus, consideram ca propunerea se incadreaza atat in prevederile PUG, de aceea solicitam inaintarea proiectului de PUD in CTATU pentru aprobare.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Neag Traian cu domiciliul în cu domiciliul în aleea Bălea nr. 7, cu nr. 162038/22.03.2019, proiectantul lucrării – S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L. - arh. Mirela Petrina, precizează următoarele :

- Asa cum v-am transmis si in adresa de raspuns anterioara, in urma discutiilor cu beneficiarii lucrarii, acestia si-au exprimat dorinta de a consolida suplimentar imprejmuirea existenta, lucru pe care vi-l transmitem si acum.
- In plus fata de cele comunicate anterior, beneficiarii accepta inclusiv o conditionare a lucrarilor de executie a obiectivului sus-numit de prezentarea unei Expertize tehnice care sa stipuleze solutiile de consolidare pentru imprejmuire.
- Mentionam ca solutii de consolidare a zidului exista si se pot realiza atat impreuna cu realizarea structurii de rezistenta a noului obiectiv (in urma sapaturilor la obiectiv se vor excava aprox. 600 mc pamant, astfel, presiunea pamantului pe zid va scadea semnificativ), cat si separat, insa toate acestea se pot stabili doar de catre un expert tehnic MLPAT. In urma realizarii expertizei, proiectantul poate demara proiectarea solutiilor structurale de consolidare si, impreuna cu proprietarii terenurilor afectate, poate propune mai multe variante de executie care sa permita atat realizarea obiectivului cat si consolidarea imprejmuirii in conditii tehnice viabile si optime, cat si in termene convenabile.

Data
23.04.2019



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. 260080/433/29.05.2018, 61141/433/05.02.2019 și 170360/433/26.03.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 91344/19.02.2019, 105164/26.02.2019 și 226173/23.04.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 59134/433/21.02.2019, 110041/433/28.02.2019 și 230052/433/25.04.2019.

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