

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
desființare parțială imobil și construire două imobile cu funcțiuni mixte P+E+M,
str. David Ferenc nr. 12

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – desființare parțială imobil și construire două imobile cu funcțiuni mixte P+E+M, str. David Ferenc nr. 12 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 301073/1/25.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 301117/25.06.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – desființare parțială imobil și construire două imobile cu funcțiuni mixte P+E+M, beneficiari: Sabo Emil și Sabo Georgiana Felicia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 108 din 28.04.2020, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 317/Z/16.05.2019 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 – desființare parțială imobil și construire două imobile cu funcțiuni mixte P+E+M (locuințe și birouri), str. David Ferenc nr. 12, beneficiari: Sabo Emil și Sabo Georgiana Felicia, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. C.F. 266311, nr. topo. 168;

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcțiilor pe parcelă:*
 - *corpul 1* – parte din construcția existentă ce se menține, dispusă la strada David Ferenc și amplasată pe limita de proprietate sudică;
 - *corpul 2* va fi amplasat pe limita de proprietate sudică adiacent calcanului existent pe parcela învecinată și în retragere de minim 3,8 m. față de limita de proprietate nordică;
 - *corpul 3* va fi amplasat în partea posterioară a parcelei, pe limitele de proprietate nordică, estică și sudică, adiacent calcanelor existente pe parcelele învecinate și la o distanță de minim 9 m. față de corpul 2;
- *accesul pietonal:* existent din str. David Ferenc;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. David Ferenc.

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

Planșa „A04-Plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

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

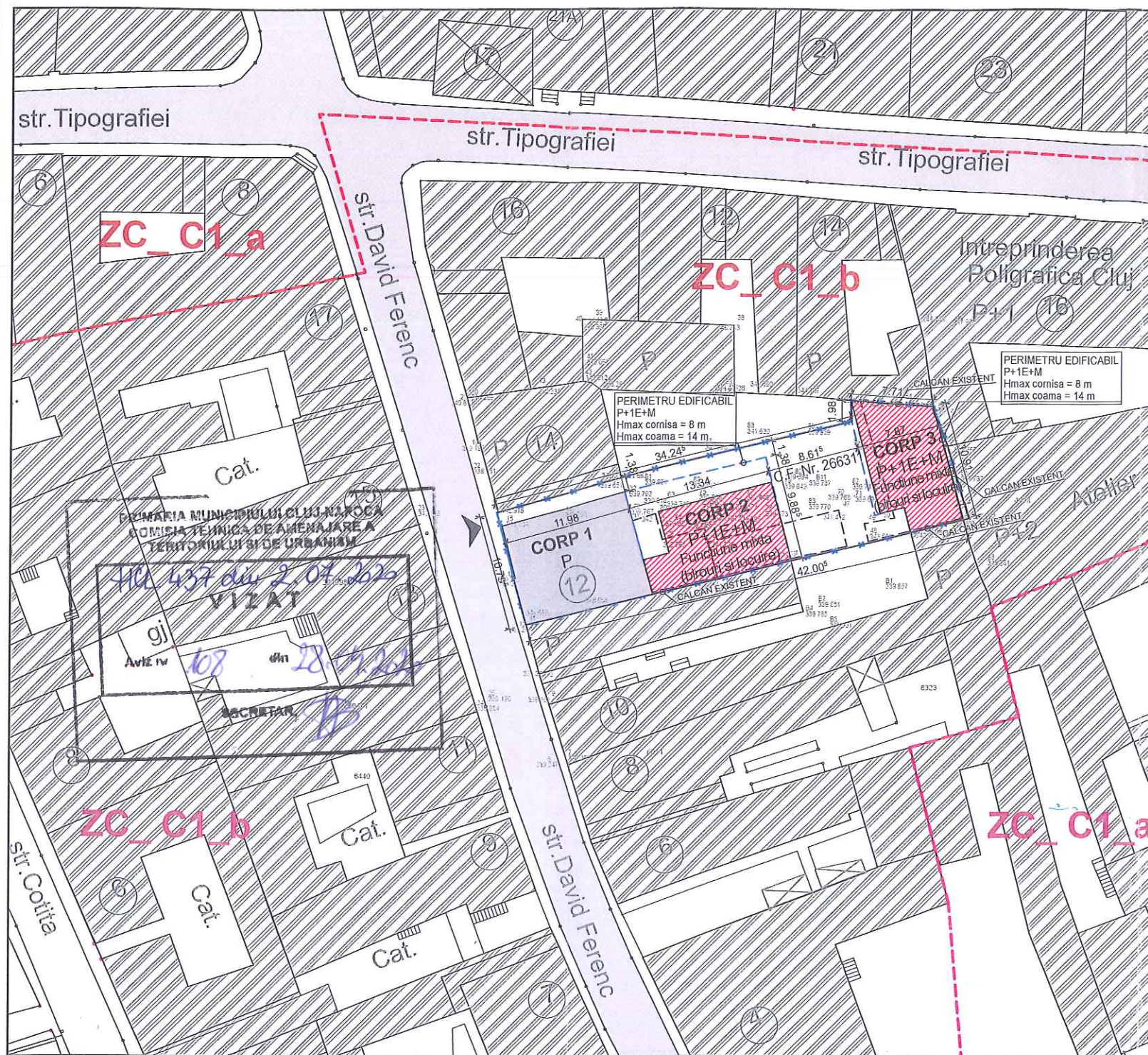
Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurorea Roșca







LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- STEREN = 482m²
- LIMITE PARCELE VECINE
- IMOBILE PE PARCELA PASTRATE
- IMOBILE VECINE EXISTENTE
- PERIMETRU EDIFICABIL
- IMOBIL DESFIINTAT PARTIAL / RESTRUCTURAT
- IMOBIL PROPUZ FAZA P.U.D.
- ▲ ACCES PIETONAL INCINTA
- LIMITA U.T.R.

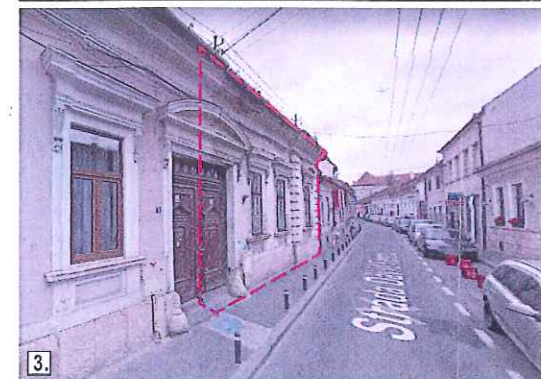
U.T.R. reglementat existent:

ZCP C1 - Zona Centrala suprapusa peste Incinta Fortificata e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusa peste orasul istoric, delimitata de traseul fortificatiilor celei de a doua incinte medievale. E o componenta a Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca" clasat in Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244.

ZCP_C1_b - Subzona aferenta tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	586890.898	392527.791	12.157
97	586894.132	392539.510	22.092
89	586899.465	392560.949	1.980
98	586901.443	392560.871	7.710
99	586900.893	392568.561	3.981
52	586897.151	392569.919	3.344
51	586893.927	392570.806	3.701
5	586890.398	392571.921	4.183
4	586889.458	392567.845	5.393
48	586888.153	392562.612	7.501
1	586886.439	392555.309	6.979
26	586884.659	392548.561	18.488
12	586880.462	392530.556	4.381
13	586884.693	392529.420	6.415
S (1Cc) = 482.17mp P = 108.304m			



Steren = 482,00 mp

Sconstruita existenta = 275 mp
Sdesfasurata existenta = 275 mp

P.O.T. existent = 56.8%
C.U.T. existent = 0.57

U.T.R. : ZCP_C1_b

P.O.T. maxim = 60.00%
C.U.T. maxim = 1.60

P+1+M
Hmax cornisa = 8 m
Hmax coama = 14 m

Spatii verzi : min. 15%
Locuri parcare bicicleta = 1loc/80 mp AU
(Conf. Anexei 2)

Sconstruita propusa = 289.2 mp
Sdesfasurata propusa = 633.8 mp

P.O.T. propus (faza PUD) = 60.00%
C.U.T. propus (faza PUD) = 1.50

Categorie de importanta "C"
Constructie de importanta normala
Grad de rezistenta la foc III, conform
normativ P 118 / 99
Zona seismica: F

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS (faza PUD)	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	482,0	100,0	482,0	100,0
SUPRAFATA CONSTRUITA	275,0	56,8	289,2	60,0
ALEI CAROSABILE	0,0	0,0	0,0	0,0
ALEI PIETONALE	71,0	14,8	67,3	13,9
SPATIU VERDE AMENAJAT	136,0	28,4	123,5	26,0
PCT. GOSPODARESC INGROPAT	0,0	0,0	3,0	0,1
TOTAL	482,0	100,0	482,0	100,0
	MP	CUT	MP	CUT
SUPRAFATA DESFASURATA	275,0	0,6	633,8	1,3
LOCURI DE PARCARE AUTO	0		0	
LOCURI DE PARCARE BICICLETE	0		6	

GRAPHISOFT® Acest document este proprietate intelectuala privata a S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L. si nu poate fi folosit transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost eliberat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original, de culoare albastra. ©2018 ARHITECTURA NOUA

	S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L. BIROU DE ARHITECTURA C.U.I. R 14871144 J12 / 1697 / 2002 www.arhitecturanoua.ro TEL./FAX: +40 0264 599011 E-MAIL: arhitecturanoua@gmail.com		Beneficiar: SABO EMIL SI SABO GEORGIANA FELICIA		Nr. proiect: 327/5/2018	
			Obiectiv: PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE, ELABORARE P.U.D. SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE 2 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE (BIROURI SI LOCUIRE), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI		Faza: P.U.D.	
			Amplasament: str. David Ferenc, nr. 12, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj.			
	Sef proiect:	arh. Flavius MUNTEAN	Scara:	Denumirea plansei:		
	Proiectat:	arh. Flavius MUNTEAN	1:500	PLAN REGLEMENTARI SI MOBILARE URBANISTICA		Plansa nr. A.04
	arh. Oana TUDOR	Data:				
Desenat:	arh. Oana TUDOR	Oct. 2018				



A.04

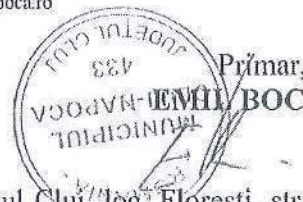


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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



Ca urmare a cererii adresate de **Sabo Emil** cu domiciliul în județul Cluj, loc. Florești, str. înregistrată sub nr. 531146/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 108 din 28.04.2020

pentru **P.U.D. – desființare parțială imobil și construire două imobile cu funcțiuni mixte P+E+M, str. David Ferenc nr. 12**

generat de imobilul cu nr. C.F 266311, nr. topo 168;

Inițiator: **Sabo Emil**;

Proiectant: **S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L.**;

Specialist cu drept de semnătură **RUR**: arh. Muntean Flavius;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 482 mp, situată pe pe frontul estic al străzii David Ferenc, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și estică. Pe parcela studiată prin PUD există fond construit – o casă din cărămidă cu 7 camere, 3 bucătării și dependențe.

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

UTR_ZCP_CI - Zonă construită protejată; Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată .

- *funcțiune predominantă/ regim de construire:* Zona este o parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale. E o componentă a Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca" clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244. Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, de organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice. Subzone: ZCP_CI_a – Subzona aferentă principalelor spații publice din interiorul incintei fortificate ZCP_CI_b – Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate;
- *înălțimea maximă admisă:* Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:
 - (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.
 - (b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+I+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

- *indici urbanistici :*

Pentru parcelele comune: POT maxim = 60% Pentru parcelele de colț: POT maxim = 75%. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 85% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

C.U.T. : ZCP_C1_a Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,2 ZCP_C1_b Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,6 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,0 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 2,4 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m). Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a RLU Cluj-Napoca se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depășește CUT maxim reglementat, cu următoarele condiții:

- (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
- (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;
- (c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperișului existent;

- *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 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, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă;

- *retragere min. față de limitele laterale și 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, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc. Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate 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 4,5 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.

8



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se propune restructurarea parcelei, respectiv deființarea dependințelor și a casei existente, cu păstrarea porțiunii de construcție dinspre stradă și construirea a două corpuri de clădire noi P+E+M, cu funcțiune mixtă (locuire și birouri):

- *amplasarea construcțiilor pe parcelă a construcțiilor :*
 - *corpul 1* – parte din construcția existentă ce se menține, dispusă la strada David Ferenc și amplasată pe limita de proprietate sudică;
 - *corpul 2* se amplasează pe limita de proprietate sudică adiacent calcanului existent pe parcela învecinată și în retragere de minim 3,8m față de limita de proprietate nordică;
 - *corpul 3* se amplasează în partea posterioară a parcelei, pe limitele de proprietate nordică, estică și sudică, adiacent calcanelor existente pe parcelele învecinate și la o distanță de min. 9m față de corpul 2.
- *accesul pietonal:* existent din str. David Ferenc;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. David Ferenc.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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. 2380 din 13.06.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza

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

9

P.U.D. – Desființare parțială imobil și construire două imobile cu funcțiuni mixte P+E+M
str. David Ferenc nr. 12
Nr. 274068/10.06.2020
(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : SABO EMIL și SABO GEORGIANA FELICIA
- **Proiectant** : S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 531146/16.10.2019

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 – Desființare parțială imobil și construire două imobile cu funcțiuni mixte P+E+M – str. David Ferenc nr. 12**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2380/13.06.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 108/28.04.2020**

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. 531146/16.10.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.02.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calca 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

10

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020

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 16.10.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020 - ora 9.

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 18.02.2020 - ora 9.

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 :

- Horcu Tiberiu –
- Asociația de Proprietari – s
- Uniunea Artiștilor Plastici -
- Popa Eva Maria –
- Asociația de Proprietari –
- Mureșan Maria – s
- Bălaș-Baconschi Maria-Cristina –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 18.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Flavius Muntean.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 97906/19.02.2020, d-na. Bălaș-Baconschi Maria-Cristina cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : *Modificat ca în plan accesul în curte este modificat în raport cu realitatea prezentă. Cele două case sunt construite în opoziție deci orice modificare atrage după sine o intervenție în fațada existentă mobil. După plan, nu se respectă regimul de înălțime prezent, cu respect la distanțele actuale față de proprietatea pe care o dețin, înălțimile se deplasează la interioarele și liniile. De asemenea, când în redese tone, presupunem că lucrările nu trebuie să fie realizate noaptea, astfel cu care nu pot fi de acord. Cu mulțumiri, de asemenea după plan, construcția loca pe proprietatea vecină.*

Data: 19.02.2020

Semnătura: CRP

Prin adresa cu nr. 118877/28.02.2020, d-na. Bălaș-Baconschi Maria-Cristina cu domiciliul în
prin avocat Horațiu Crișan, comunică următoarele obiecțiuni :

I. Situația actuală a imobilelor situate pe str. David Ferenc

1. Subsemnata arăt că sunt proprietara imobilului situat pe Str. David Ferenc nr. 14, ap. 1 și 2 (denumit în continuare "*imobilul subsemnatei*") (Anexa 1-Extras CF nr. 260988).
2. D-nii Sabo Emil și Sabo Georgiana Felicia sunt proprietarii imobilului vecin, situat pe aceeași stradă, respectiv pe Str. David Ferenc nr. 12.
3. Imobilul subsemnatei și imobilul vecinilor sunt construite în oglindă, ambele având fațada spre strada David Ferenc.
4. Atât imobilul proprietatea subsemnatei, cât și imobilul vecin datează din anii 1900 și fac parte din zona centrală suprapusă peste incinta fortificată a Municipiului Cluj-Napoca. Totodată, imobilele figurează în Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu, anexă la Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca (denumit în continuare "*RLU*") (Anexa 2-Extras), la poziția 301 (David Ferenc nr. 14), respectiv la poziția 299 (David Ferenc nr. 12).
5. Arătăm că în prezent accesul în curtea fiecărui imobil (David Ferenc nr. 12 și 14) este posibil numai pietonal deoarece gangul de acces este despărțit printr-un zid. În acest sens, accesul auto este imposibil din pricina zidului care separă holul de intrare și a lățimii acestuia care este de doar 144 cm. Contrar realității, documentația omite să precizeze la descrierea situației existente (scrisă și desenată) existența zidului despărțitor care face imposibil accesul auto dinspre strada David Ferenc pentru ambele proprietăți.

II. Regulamentul local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca (RLU)

a) Lipsa PUZCP, Documentația de urbanism încalcă prevederile RLU

6. Potrivit condițiilor primare din RLU, pentru reglementarea detaliată a ZCP C1- Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată este obligatorie elaborarea PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RRLU aferent.
7. Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza RLU, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. RLU prevede că nu sunt acceptate derogări de la regulament, precum și faptul că eventualele reglementări diferite cu privire la utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, CUT, pot fi instituite exclusiv prin PUZCP aprobat conform legii.
8. În acest sens, imobilul proprietatea subsemnatei și imobilul vecin fac parte din zona centrală suprapusă peste incinta fortificată a Municipiului Cluj-Napoca, astfel că autorizarea

12

lucrărilor de construire/desființare la imobilele în discuție (Str. David Ferenc nr. 12) se face fie în baza unui PUZCP aprobat, fie în baza prevederilor RLU și a avizului Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

9. Menționăm că în prezent nu există întocmit un PUZCP pentru reglementarea detaliată a ZCP C1- Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată. De aceea, eventualele desființări ale imobilelor de pe Str. David Ferenc nr. 12 ar trebui să țină cont de prevederile RLU.
10. Conform RLU și a Anexei 5 la RLU atât imobilul subsemnatei situat pe Str. David Ferenc nr. 14, cât și imobilele vecinilor situate pe Str. David Ferenc nr. 12 fac parte din categoria clădirilor cu valoarea artistică ambientală.
11. În acest sens, RLU prevede că pentru această categorie **"e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice."**
12. Luând în considerare că nu există un PUZCP aprobat pentru Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată, iar potrivit prevederilor RLU este interzisă desființarea totală/parțială pentru clădirile cu valoare artistică ambientală, apreciem că eventuala desființare parțială a imobilelor vecinilor contravine prevederilor RLU, fiind astfel nelegală.
- b) Imposibilitatea obiectivă de a duce la îndeplinire eventualele lucrări de construcții la imobilele situate pe str. David Ferenc nr. 12
13. Potrivit RLU imobilele *"sunt situate în aliniament"* și *"aparțin în majoritate tipologiei tradiționale, (...) cu ganguri de acces în curțile interioare."*
14. Potrivit pct. 8 din RLU ZCP C1 autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Totodată, **"pentru clădirile existente/partial restructurate se vor conserva accesele actuale."**
15. Totuși, astfel cum am arătat în cuprinsul prezentei, accesul în curtea subsemnatei și a vecinilor este posibil exclusiv pentru persoane din cauza lățimii de doar 144 cm a gangului de acces.
16. Potrivit dispozițiilor pct. 2 din RLU (utilizări admise cu condiționări) *"admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului."*
17. Din prevederile amintite rezultă că nu este permisă modificarea căii de acces, aceasta fiind condiționată de configurația și arhitectura clădirii. De aceea, întrucât arhitectura clădirii nu permite accesul auto, astfel cum am arătat la pct. 5 din prezenta, apreciem că orice

modificare la calea de acces în curtea subsemnatei și/sau a vecinilor ar fi nelegală și contrară RLU.

18. Totodată, arătăm că Str. David Ferenc este o stradă cu un singur sens de circulație (sens unic), astfel că ar fi imposibilă efectuarea lucrărilor de construcții la imobilele vecinilor, circulația rutieră urmând a fi grav afectată de utilajele de construcție.
19. Mai mult, ipoteza în care lucrările de construcții s-ar desfășura în timpul nopții pentru a nu perturba circulația rutieră în cursul zilei este inacceptabilă deoarece presupune ca subsemnata și familia mea să fim lipsiți de odihna necesară pe o perioadă îndelungată (ani de zile) și să trăim într-un zgomot permanent care ne-ar provoca disconfort psihic.
20. În acest sens, o asemenea activitate-desfășurarea de lucrări de construcții în timpul nopții-ar fi contrară prevederilor art. 2 din Legea nr. 61/1991 potrivit căreia *"Constituie contravenție săvârșirea oricăreia dintre următoarele fapte, dacă nu sunt comise în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni: 26. tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00-8,00 și 13,00-14,00 de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în localurile sau în sediile persoanelor juridice, în locuințele persoanelor fizice sau în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora"*.
21. În condițiile în care lucrările de construcție nu pot fi efectuate ziua, din pricina obstrucționării circulației rutiere, calea de acces în curtea imobilelor vecinilor nu permite fizic pătrunderea cu utilaje de construcții și RLU interzice modificarea căii de acces (gang), iar lucrările efectuate noaptea contravin legii, reprezentând fapte contravenționale, apreciem că titularul documentației nu a propus o soluție tehnică care să țină seama de aspectele sus-semnalate.
22. De aceea, ne opunem la aprobarea documentației de urbanism, în forma în care a fost aceasta înaintată.
23. Potrivit pct. 11 din RLU (aspectul exterior al clădirilor) *"cornișele vor fi de tip urban"*. Totuși, conform perspectivei aeriene propusă pentru faza PUD se poate observa cu ușurință că pentru imobilele care se doresc a fi construite nici măcar nu sunt prevăzute cornișe.
24. În ceea ce privește clădirile existente (corpul 2 și corpul 3) pe care proprietarii vecini doresc să le demoleze parțial, RLU prevede că *"în cazul clădirilor existente intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare și că se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. Mai mult, în ipoteza intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente se va conserva expresia arhitecturală și modernizarea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă."*

14

25. În vederea conservării aspectului tradițional, prevederile RLU interzic eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc).

26. În acest sens, este de remarcat că se dorește construirea unor imobile care sunt departe de a fi tradiționale, imobile care nu conservă în niciun fel expresia arhitecturală și modenatura fațadelor existente în prezent, stilul istoric, și nu sunt în armonie cu clădirile vecine.

III. Imobilele care se prevăd a fi construite încalcă dreptul de proprietate al subsemnatei, dreptul la intimitate și viață de familie, precum și retragerile față de parcela subsemnatei

27. Arăt că potrivit planului propus, pe latura estică imobilele care se doresc a fi construite încalcă limitele de proprietate ale subsemnatei, respectiv intră pe proprietatea subsemnatei.

28. Pe de o parte, potrivit dispozițiilor art. 555 NCC alin. (1) *"Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege"*, iar pe de altă parte potrivit prevederilor art. 556 NCC (1) *"Dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege. (2) Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate. (3) Exercițarea dreptului de proprietate poate fi limitată și prin voința proprietarului, cu excepțiile prevăzute de lege."*

29. Arăt că nu sunt de acord cu limitarea dreptului de proprietate al subsemnatei în sensul arătat mai sus prin efectuarea de lucrări de construcții la imobilele vecine (Str. Ferenc nr. 12).

30. În acest sens, solicit a se respecta servituțile urbanistice prevăzute de RLU și Codul civil, subsemnata neacceptând în nicio ipoteză nici realizarea de lucrări pe limita de proprietate, nici efectuarea de lucrări la distanțe mai mici decât cele prevăzute de RLU și Codul civil.

31. Totodată, arătăm că intimitatea subsemnatei și a familiei mele ar fi grav afectată în ipoteza în care imobilele de pe str. David Ferenc nr. 12 vor fi construite în regimul de înălțime propus, în condițiile în care noile construcții vor fi considerabil mai înalte atât față de situația existentă, cât și față de imobilul construcție proprietatea subsemnatei.

32. În concluzie, analizând toate motivele prezentate de subsemnata anterior, vă solicităm să luați act de aceste aspecte privitoare la documentația de urbanism efectuată în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) cu privire la imobilele situate pe str. David Ferenc nr. 12, conform proiectului nr. 327/5/2018 și să constatați că proiectul propus încalcă prevederile legale și RLU.

15

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. Bălaș-Baconschi Maria-Cristina cu domiciliul în str. David Ferenc nr. 14, cu nr. 97906/19.02.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

-accesul în incinta nu este modificat, se pastreaza în totalitate în baza coordonatelor initiale/actuale.

-la paragraful în care se menționează faptul ca „*cele doua case sunt construite în oglinda, deci orice modificare atrage după sine o imixtiune în spațiul celui alt imobil*”, intervenția care se realizează nu va afecta zona cu imobilul de la front la care se face remarcă, ci exclusiv corpurile din incinta, care nu sunt tangente proprietății nr.14.

-regimul de înălțime existent se pastrează la imobilul de la front David Ferencz, iar intervenția de modificare a regimului de înălțime se face exclusiv în incinta pe latura din dreapta-sud, respectiv spate lot-est, în limitele respectării reglementărilor urbanistice legale din PUG CLUJ-NAPOCA, avizat cu HCL. În aceleași coordonate, propunerea respectă pe deplin coordonatele de retragere și regim de înălțime maxim admis în PUG.

-cu privire la intervalul orar în care se vor desfășura lucrările de construire, acestea vor respecta în totalitate cadrul legal. Nu se va lucra noaptea evident.

-s- pus / avut la dispoziție studiul planului încă din luna iulie 2018, observațiile dumneavoastră trebuiau să fie determinate până la această oră în contextul în care documentația promovată se înscrie în totalitate în temeiul legal.

Cu deosebită considerație

Sabo Emil

Cluj Napoca martie 2020



Pagina 1 din 1

Ca răspuns la sesizările d-nei. Bălaș-Baconschi Maria-Cristina cu domiciliul în s
prin avocat Horațiu Crișan, cu nr. 118877/28.02.2020, proiectantul lucrării - S.C.
ARHITECTURA NOUĂ S.R.L. - dr. arh. Flavius Muntean, precizează următoarele :

3. este vorba de mai multe imobile aflate în proprietatea domnului Sabo Emil, nu doar unul după cum se face referire în acest paragraf, dintre care unul este la front într-adevăr, dar categoric nu este vorba doar despre un singur imobil.

16

5. noi nici nu am adus in discutie existenta acelui zid despartitor, deoarece nu ne preocupa in vreun fel in ceea ce priveste realizarea un prezentiv acces auto. Nu consideram ca fiind de interes acest subiect!

6. capitolul 2, litera a) nu consideram ca face obiectul competentelor noastre, deoarece prin Certificatul de Urbanism, emitentul a solicitat realizarea documentatiei PUD si nu PUZ, deoarece interventia noastra se limiteaza in totalitate la reglementarile UTR din PUG si nu depaseste aceste limite, nefiind nevoie de o documentatie urbanistica la nivel extins de PUZ, mai ales ca aceasta se limiteaza strict la o interventie de anvergura extrem de redusa exclusiv pe parcela aflata in studiu si nu include perimetrul mai multor parcele sau cvartale.

7. dupa cum prea bine ati precizat, RLU nu permite derogari de la regulamente care sa impuna realizarea PUZ pentru perimetrul studiat, ca urmare este evident faptul ca suntem in temeiul legalitatii PUG Cluj-Napoca ZCP C1.

8. idem 6,7 , cu mentiunea ca s-a obtinut si avizul Comisiei Zonale de Monumente Istorice, lucru implicit de altfel datorita naturii ariei particulare de studiu.

9. idem 6,7,8.

10. da, dar aceste imobile nu sunt declarate ca monumente istorice, orice cladire cu un anumit specific arhitectural considerat valoros din punct de vedere al anumitor criterii estetice, poate fi incadrat la acesata categorie pe care o mentionati. Sa nu va scape din vedere faptul ca aici mentionati exclusiv imobilele aflate la front, acelea la care faceti referire si asupra carora nu se face nici un fel de interventie!

11,12,13,14. Idem 10 imobilul la care faceti referire nu face obiectul interventiei, deci nici al discutiei.

14. exista acces propriu, nu vedem sensul acestor argumente pe care le invocati, servitutea nu e de interes in acest paragraf si nici aducerea acestor elemente justificative in discursul pe care il purtati in acest context.

15. idem 14.

16. ? este absolut de neinteles ce se intentioneaza sa se afle din parcurgerea acestui paragraf? Care e intrebarea, remarca sau cu alte cuvine, ce vreti sa obtineti cu asta?

17. idem cu ce am spus anterior, idem 5 , nu se intentioneaza declararea accesului ca auto

18. nu este de competenta noastra, iar termenul "grav" inserat in paragraf, demonstreaza evident faptul ca intentionati sa exagerati cu *suprarealismul* la care faceti apel !

19. idem 18, doar ca este mai tendentios

20, 21, idem 18,19

22. nefondat, argumente nejustificate

23. cornisele sunt exact de tip urban

24. deoarece aceste constructii sunt lipsite de valoare arhitecturala dupa cum se poate verifica si observa, iar tehnicile utilizate la construirea lor sunt ancestrale, stuf-chirpici, starea lor de degradare este avansata, nu se impune conservarea lor. Nu mai luam in calcul si faptul ca au fost construite probabil ca si simple anexe la cladirea de la front, avand o inaltime libera de nivel de sub 1,85 metri!

25. idem 24, nu este cazul

26. experienta profesionala nu ne permite sa polemizam pe acest subiect

14

27. exclus

28. are legatura cu 28, expozitie si argumentatie falsa

29, 30,31 fals

32. avand in vedere faptul prn care consideram ca premisele de la care porniti sunt majoritar false, apreciem ca si previziunile pe care le faceti in baza respectivelor premise, sunt identice. Sustinem documentatia in anvergura in care aceasta a fost redactata, reiterand faptul ca ati primit-o, studiat-o si interpretat-o, inca din anii anteriori 208-2019 acceptand toate coordonatele ei in acest timp.

Dr. arhitect Flavius MUNTEAN

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. 105477/433/24.02.2020 și 138772/433/04.03.2020 obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta și proiectantul prin adresele cu nr. 147786/09.03.2020 și 198391/13.04.2020, răspund acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului/proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinei de parcelă prin adresele cu nr. 155574/433/12.03.2020 și 200646/433/14.04.2020

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