

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 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, beneficiare: 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, beneficiare: 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. Este propusă 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 Anexă și face parte integrată 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. **Aurora Roșca**



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **BRICIU RAUL**, cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 47, 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 **24.02.2020**
din

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 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

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.



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

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 acesteia. 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. Andreia Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4638300 din 10.03.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 10.03.2020

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU
PARTER COMERCIAL,
IMPREJUMIRE TEREN, AMENAJARI
EXTERIOARE

Amplasament: str. Decebal, nr. 47,
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: Briciu Raul

PARCELA REGLEMENTATA - U.T.R. RrM1

S_{TEREN} = 825 mp

UTR - RrM1

P.O.T._{max} = 50 %

(pentru nivelele cu destinatia locuire,

Sc_{max} = 40 % din S_{TEREN})

C.U.T._{max} = 2.60 ADC/ mp.teren

Extras CF nr. 334576:

S_{TEREN} = 825 mp, Nr. CAD: 334576;

IMOBILE EXISTENTE:

C1: Nr. CAD: 334576-C1; Sc= 116 mp

C2: Nr. CAD: 334576-C2; Sc= 201 mp

INDICI URBANISTICI

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 327.85 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA} = 2 763.32 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (FARA SUBSOL)} = 2 130.83 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 38.42 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.38 ADC/ mp.teren

POT_{PROPUS} = 39.74%

CUT_{PROPUS} = 2.58 ADC/ mp.teren

Suprafata de referinta pt. calculul P.O.T., C.U.T. = 825 mp

(S_{TOTALA TEREN})

ESTIMARI

LOCUIRE Nr. APARTAMENTE PROPUSE = 23

COMERT A UTILITA DE VANZARE PROPUSA = 50.00 mp

CARACTERISTICI TEHNICE

Regim de inaltime propus =

S+P+5+R = 18.50 m

Hornisa E = 22.00 m

Hornisa S = 22.00 m

Hornisa V = 22.00 m

Hornisa N = 22.00 m

Hmaxim = 22.00 m

NECESARUL DE PARCAJE

Nr. total locuri de parcare NECESARE = 24

Nr. locuri de parcare NECESARE APARTAMENTE = 23

(1 loc parcare / apartament cu S_{UTILA} < 100 mp)

Nr. locuri de parcare NECESARE COMERT = 1

(1 loc parcare/50 mp util)

Nr. total locuri de parcare PROPUSE = 24

Nr. locuri de parcare supraterrane PROPUSE = 11

Nr. locuri de parcare subterane PROPUSE = 13

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

S_{SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL} = 165.00 mp (20.00%)

Suprafata de referinta pentru calculul spatiilor verzi

pe sol natural = 825 mp (S_{teren})

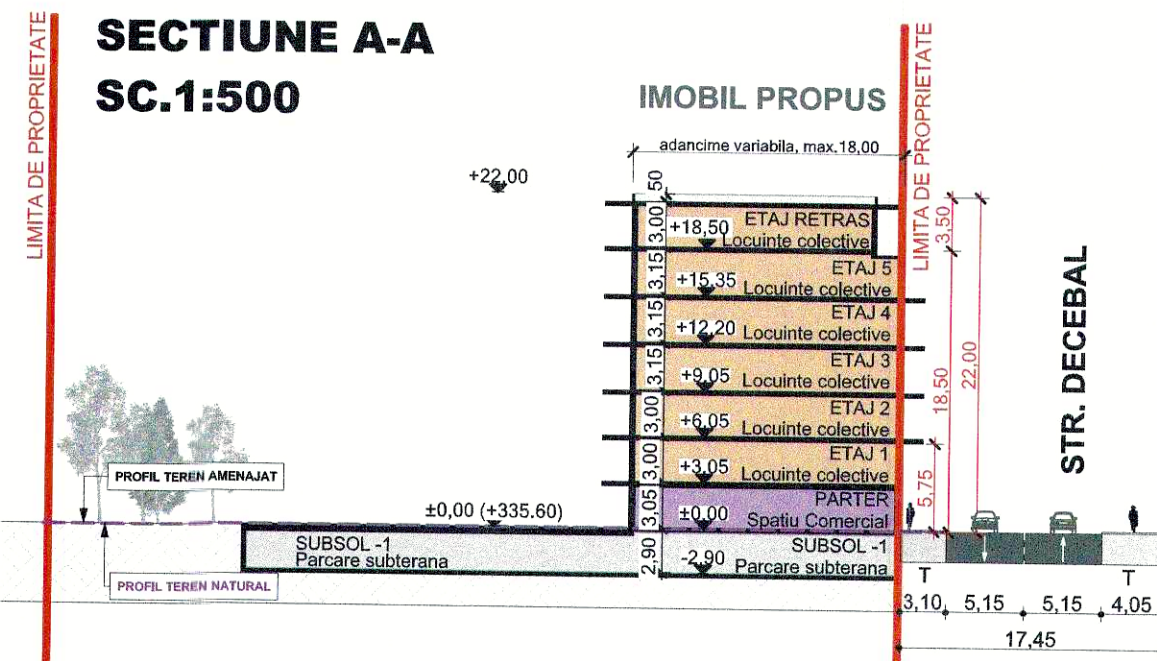
LEGENDA

- limita de proprietate
- imobil locuinte cu parter comercial propus
- contur subsol
- fond construit existent
- circulatii auto
- circulatii pietonale
- circulatii auto de incinta
- contur posibilitate balcoane propuse
- spatii verzi pe sol natural
- vegetatie inalta
- acces pietonal locuinte
- acces spatiu comercial
- acces auto pe parcela
- acces pietonal pe parcela
- acces lift auto subsol
- acces punct gospodaresc

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZONA STUDIATA	825	100	825	100
TEREN PROPUSE SPRE DEZMEMBRARE IN VEDEREA REALIZARII SERVICIULUI PUBLICE	-	-	-	-
CONSTRUCTII	317	38.42	199.13	24.14
CIRCULATII AUTO, PARCARI	-	-	437.95	53.09
CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TERASE	62	7.52	22.92	2.78
TEREN NEAMENAJAT	446	54.06	-	-
SPATII VERZI	-	-	165.00	20.00

SECTIUNE A-A
SC.1:500



Inventar de coordonate - CF 334576

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D (i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
21	587649.158	392392.022	6.108
20	587649.045	392398.129	0.313
19	587649.357	392398.156	1.385
18	587649.237	392399.536	37.872
17	587648.217	392437.394	4.210
16	587648.016	392441.599	2.102
11	587649.918	392442.493	11.103
12	587659.993	392447.159	6.532
1	587665.803	392450.145	4.432
2	587665.753	392445.713	6.637
3	587665.348	392439.088	4.240
4	587665.064	392434.858	16.242
5	587663.321	392418.710	10.347
6	587662.740	392408.379	3.736
7	587662.585	392404.646	3.221
15	587662.452	392401.428	3.546
14	587662.321	392397.884	7.408
13	587661.369	392390.537	12.184
22	587649.191	392390.156	1.866

S (1Cc) = 824.99mp P = 143.485m

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

ROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
Calea Napoca, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T: +40 264 596 786, F: +40 372 898 382
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare
arh. Daniela Rusu
arh. Florina Alb
arh. Mihai Cacuci
arh. Alexandru Grenciuc
arh. stag. Andrei Rus
arh. stag. Sebastian Scarlat
arh. stag. Oana Iulia Oana
arh. stag. Alexandra Oprescu
arh. Valentin Moldovan

Verificat
arh. Valentin Moldovan

Chief Proiect
arh. Claudiu Botea

ELABORARE PUD PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE
COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL,
imprejumire teren, amenajari
exterioare, racorduri si bransamente

Beneficiar
POP OVIDIU
Cluj-Napoca, str. Decebal nr.47, judet Cluj

POP OVIDIU-MIHAI
Cluj-Napoca, str. Decebal nr.47, judet Cluj

POP MARIUS-ADRIAN
Cluj-Napoca, str. Decebal nr.47, judet Cluj

ERICIU RAUL-SIMION
Cluj-Napoca, str. Decebal nr.47, judet Cluj

COLCERIU ELENA
Cluj-Napoca, str. Decebal nr.47, judet Cluj

Adresa investitiei
str. Decebal nr. 47, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Proiect
Proiect nr. 1357 / 2019
Faza P.U.D.
Scara 1:200, 1:500
Format planșă A3
Data IANUARIE 2020

REGLEMENTARI
URBANISTICE

Acel desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse
sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al ARHIMAR
și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

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 Cipeigan)
- **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 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 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\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 24.07.2019.

Dezbaterile publice au 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 Sclă 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 – str. Decebal nr. 41
- Ionescu Dorina Maria – str. Decebal nr. 45, ap. 1
- Birta-Szekely Paul și Birta-Szekely Noemi – str. Decebal nr. 45, ap. 2
- Hatos Adrian și Hatos Marcela Marta – str. Decebal nr. 45, ap. 3
- Orban Iuliana – str. Decebal nr. 45, ap. 4
- Metalurgia Societate Cooperativă Meșteșugăreacă – str. Decebal nr. 45, ap. 5
- Muntean Mioara Leana – str. Decebal nr. 45
- Ionescu Doina Maria – str. Decebal nr. 45
- Grădinița cu Program Prelungit „Parfum de Tei” – str. Decebal nr. 49-51

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 au 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. Decebal nr. 45, comunică următoarele obiecțiuni :

NU SÎNT DE ACORD CU LIPIREA CONSTRUCȚIEI DE CASA
MEA DIN URMĂTOARELE MOTIVE : TOATE INSTALAȚIILE DE
GĂZ, APĂ, ELECTRICE, CENTRALA TERMICĂ, GEAM BĂIE
ACRISIRE HOTĂ, CENTRALĂ SÎN PE PERETELE PE CARE AR URMA
SĂ SE CONSTRUIASCĂ. CASA ESTE VECHIE ȘI FUNDATĂ DE PIATRĂ
ȘI NU AR REGISTA PROCEȘURILOR DE SĂPĂTURI CU UNLĂȚE GRELE

Cu mulțumiri,

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

PROPRICȚARĂ
ORBAN IULIANA
NU SÎNT DE
ACORD

Prin adresa cu nr. 510697/07.10.2019, Colegiul Tehnic Ana Aslan cu sediul în str. Decebal nr. 41, comunică următoarele obiecțiuni :

Imobilul propus pentru construcție este situat
în vecinătate cu „Colegiul Tehnic „Ana Aslan” O 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:



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 str. Decebal nr. 45, 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. MĂGNIAS 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 str. Decebal nr. 45, ap. 3, comunică următoarele obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu lipsirea de
proprietatea noastră a construcției
care se intenționează a se construi
la adresa Cluj-Napoca str. Decebal nr. 47
Rugăm a se respecta distanța legală față
de proprietatea noastră. Avem și 2 geamuri
cu mulțumiri, înspre adresa menționată. Hatos

Cu mulțumiri,

Data: 10.10.2019

Semnătura: Hatos

Prin adresa cu nr. 662204/20.12.2019, d-na. Orban Iuliana cu domiciliul în str. Decebal nr. 45, comunică următoarele obiecțiuni :

NU SÎNT DE ACORD
SĂ PĂSTRĂM DISTANȚA ADMISĂ DE LEGE
NU CEA PROPUȘĂ DE PRIMĂRIE. ÎN CAZ
CONTRAR, NE VOM VOM ADRESA ÎN STANȚĂ
JUDICĂTOREȘTI.

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, apa, electricitate, centrala termică, aerisirea hotelului 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 cauta 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 str. Decebal nr. 41, cu nr. 510697/07.10.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

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

Ca răspuns la sesizarea METALURGIA SCM cu sediul în str. Decebal nr. 45, 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 str. Decebal nr. 45, ap. 3, cu nr. 535443/18.10.2019, 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, documentatie 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 și Urbanismului prevede următoarele: *"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 menționate au nevoie, conform legislației în vigoare, de autorizație de construire. De asemenea conform articolului 615 din Codul Civil ar trebui ca ferestrele pentru vedere să păstreze o distanță de cel puțin 2 metri între acestea și limita de proprietate.

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Orban Iuliana cu domiciliul în str. Decebal nr. 45, 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 în UTR RrM1 – *"Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zona mixta cu regim de construire inchis"*, este identificat prin C.F. nr. 334576, nr. CAD. 334576 cu o suprafață de 825 mp și nu este grevat de servitutii publice.

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

Conform suportului cadastral pe care s-a întocmit Documentatia Plan Urbanistic de Detaliu, limita de proprietate comună dintre parcela dumneavoastră (C.F.nr. 254297) și parcela studiată în 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. Distanța 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:

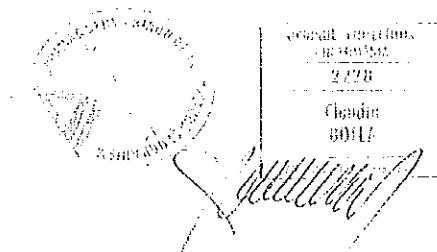
"Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

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

Distanța se calculează 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. Distanța 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