

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire clădire cu funcțiune de birouri, S+P+2E+R,
str. Traian Moșoiu nr. 66-68

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire clădire cu funcțiune de birouri, S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66-68 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 526644/1/26.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 526744/433/26.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire clădire cu funcțiune de birouri, S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66 - 68, beneficiară: S.C. Buildit S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 181 din 1.07.2020, Avizul Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj nr. 214//6.03.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire clădire cu funcțiune de birouri, S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66-68, beneficiară: S.C. Buildit S.R.L, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 337779.

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent și construirea unei clădiri cu funcțiune de birouri, cu regim de înălțime S+P+2E+R. Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 54 m de la aliniament;

- *retragerea față de limita laterală sud-estică:*

- pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, cu o curte de lumină în dreptul ferestrei din calcanul vecin, începând cu etajul 2;

- H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m după adâncimea de 25,85 m de la aliniament;

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 30 m;

- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Moșoiu;

- *stationarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, 24 de locuri de parcare auto dispuse la subsolul construcției și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian Moșoiu va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Traian Moșoiu și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică (cf. propunerii din planșa A04-obiective de utilitate publică), anterior recepției construcției.

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.

Presedinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Consemnează
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ARHITECT-ȘEF

Primar,



Ca urmare a cererii adresate de S.C Buildit S.R.L prin Buiga Adrian-Ilie cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Cojocnei nr. 4 ap. 26, înregistrată cu nr. 211003/433/2020 completată cu nr. 258779/433/2020, 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. 181 din 1.07.2020

pentru P.U.D. – Construire clădire cu funcțiune de birouri S+P+2E+R,
str. Traian Moșoiu nr. 66 - 68

generat de imobilul cu nr. cad. 337779

Inițiator: S.C Buildit S.R.L

Proiectant: TRF Consult S.R.L

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 1445 mp situată pe frontul sudic al străzii Traian Moșoiu delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

- UTR RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării- Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

-regim de construire: închis

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R ;(în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m) (b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-retragere min. față de limitele laterale: 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 dezvoltă între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea

cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curșilor 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 3 m.

-*retragere min. față de limitele posterioare:* 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune desființarea fondului construit existent și construirea unei clădiri cu funcțiune de birouri, cu regim de înălțime S+P+2E+R.

- *retragerea fata de limita laterala nord-vestica:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 54m de la aliniament;

- *retragerea fata de limita laterala sud- estica:*

– pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, cu o curte de lumina in dreptul ferestrei din calcanul vecin, incepand cu etajul 2;

– H/2 dar nu mai puțin de 4,5m dupa adâncimea de 25,85m de la aliniament;

- *retragerea fata de limita posterioara:* minim 30m;

- *accesul auto si pietonal :* din strada Traian Moșoiu;

-*stationarea vehiculelor:* in interiorul parcelei, locuri de parcare auto dispuse la subsolul construcției și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din Regulament.

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

Suprafata de teren necesară regularizării străzii Traian Moșoiu, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Traian Moșoiu și tranșera cu titlu gratuit în proprietate publică, anterior recepției construcției.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Având în vedere faptul că pe parcela învecinată de la nr. 64 nu există calcan după adâncimea de 30m de la aliniament, documentația P.U.D a fost completată cu o convenție de construire cu vecinul pe limita de proprietate, depusă sub nr. 258779/433/2020.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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. 586 din 19.02.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou - arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

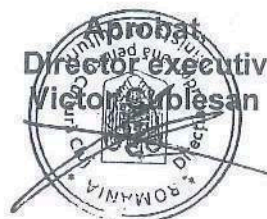
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ
Piața Unirii, nr.1, camera 26, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO 400133
tel/fax: 0264-597616, e-mail: directiaculturacluj@gmail.com

nr. 214// 06.03.2020

Către SC BUILDIT SRL



Spre știință: Direcția Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii, București

AVIZ nr. 214//06.03.2020

privind: desfiintare, construire

Obiectivul: Imobil existent
Adresa: Traian Moșoiu, nr. 66-68, Cluj-Napoca, jud Cluj
Cod: Zona protejată arheologic
Proiect: Desfiintare constructii C1, C2 si construire cladire cu functiune de birouri, imprejmuire, amenajari exterioare, organizare de santier si operatiuni notariale
Conform C.U. Nr. 586 din 19.02.2020 emis de Primaria Cluj-Napoca
Faza: PUD, DTAD, DTAC
Proiectant: SC TRANS-FORM SRL
Elaborator: Arh V. Negru
Beneficiar: SC BUILDIT SRL

Documentația înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 214/2020 cuprinde: piese scrise (cerere, borderou, C.U., extras C.F., memoriu tehnic, copii acte) și piese desenate (plan încadrare, plan situație, relevee, detalii, fotografii).

Documentația propune: Desfiintare constructii C1, C2 si construire cladire cu functiune de birouri, imprejmuire, amenajari exterioare, organizare de santier si operatiuni notariale

Documentația a fost analizată în cadrul Direcției Județene pentru Cultură Cluj și în baza Ordinului Ministrului 2797/12.12.2017 se comunică:

AVIZ FAVORABIL

În cazul apariției unor vestigii arheologice se va anunța de urgență Direcția Județeană pentru Cultură Cluj.

**Consilier principal,
Arhg. Virginia Rădeanu**

P.U.D. – Construire clădire cu funcțiune de birouri S+P+2E+R

str. Traian Moșoiu nr. 66-68

Nr. 326834 /09.07.2020

(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : BUIGA ADRIAN-ILIE pentru BUILDIT SRL
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 221003/27.04.2020.

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 P.U.D.– Construire clădire cu funcțiune de birouri S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66-68.

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

- **Certificat de urbanism nr. 586/19.02.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 181/1.07.2020**

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. 221003/27.04.2020.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.04.2020.

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:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea sa asiste la dezbaterile lucrării în CTATU în format de videoconferință, pe o platforma electronica dedicata, în data de 29.05.2020.

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 24-26 aprilie 2020.

Dezbaterile lucrării s-a realizat în sistem de videoconferinta pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.05.2020 ora 13.00.

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 format de videoconferință, în Sala de Sticlă în data de 29.05.2020.

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

9

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

Au fost notificați :

- Pascu Ligia Marina –
- Asociația de proprietari – str. Minerilor nr. 67, Cluj-Napoca
- Szekely Marius Nicolae și Szekely Alina Paula –
- S.C. ART TURISM S.R.L. - str. G-ral Traian Moșoiu nr. 64

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 29.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U, primarul și viceprimarul Municipiului Cluj-Napoca. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Negru, iar din partea publicului a participat d-na Ligia Marina Pascu.

În cadrul sedinței d-na Pascu s-a interesat de posibilitatea realizării unui calcan spre proprietatea dansei, considerând ca retragerea de 4,5m față de limita de proprietate nu asigură, în opinia dansei intimitatea locuirii, întrucât ferestrele vor fi orientate spre curte. De asemenea s-a interesat dacă este nevoie de acordul vecinului, primind în timpul sedinței lamuriri în acest sens.

Prin adresele cu nr.241013/20.05.2020 și 241020/20.05.2020 Pascu Ligia Marina cu domiciliul în :
comunică obiecțiuni. – vezi anexa 1 și 2

Prin adresa cu nr. 246454/22.05.2020 și 246470/22.05.2020 Szekely Marius Nicolae cu domiciliul în str. Str.
, comunică obiecțiuni. – vezi anexa 3 și 4

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 nr. 241013/20.05.2020 și 241020/20.05.2020 înregistrare de d-na Pascu Ligia Marina cu domiciliul în proiectantul lucrării răspunde obiecțiunilor (vezi anexa 5- raspuns înregistrat cu nr. 248427/25.05.2020)

În urma sesizărilor cu nr. 246454/22.05.2020 și 246470/22.05.2020 înregistrate de domnul Szekely Marius Nicolae cu domiciliul în str. beneficiarul PUD s-a întâlnit cu vecinul pentru a-i explica proiectul. În urma discuțiilor purtate s-a încheiat o convenție de vecinătate între vecini, autenticată sub nr. 1217 din 29.05.2020.

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.

Sesizările d-nei Pascu Ligia Marina cu domiciliul în înregistrate sub nr. nr. 241013/20.05.2020 și 241020/20.05.2020 au fost transmise online proiectantului.

Prin adresa nr. 248427/25.05.2020, proiectantul răspunde acestor sesizări.

Răspunsul proiectantului la obiecțiunile primite a fost transmis d-nei Pascu Ligia Marina atât prin e-mail în data de 25.05.2020 cât și prin poșta în data de 10.06.2020 prin adresa cu nr. 249427/25.05.2020.

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

Către,

ANEXA 1 LA
RAPORTUL ÎNFORMĂRII

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul PASCU LIGIA MARINA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal _____

strada _____ bl. _____, sc. _____ et _____ ap _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

construire clădire cu funcțiune de birouri și spații
cu funcțiuni cu caracter public la parter
amplasament: strada General Traian Moșoiu nr 66-68

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- având în vedere faptul că dețin legal un geam amplasat către imobilul de la nr 68, doresc să fiu informată cum se va asigura iluminarea corespunzătoare a acelei camere care deservește un spațiu de locuit și studiu (cărțat)
- care este adâncimea maximă de construire având în vedere că proiectul propus depășește cu mult toate clădirile existente în zonă;
- privind în vedere dimensiunile clădirii noi propuse, atât lungime cât și înălțime, gradul de iluminare naturală al clădirilor existente în vecinătate va fi

Cu mulțumiri, multă diminuează

Data: 20.05.2020

Semnătura: [Signature]

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

433

Catre,

ANEXA 2 LA

RAPORTUL INFORMAȚII

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnata PASCU LIGIA MARINA in calitate de proprietar al imobilului situat pe strada
din Cluj- Napoca, telefon e-mail
luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.D.- construire IMOBIL BIROURI CU
SPAȚIU PENTRU FUNCȚIUNI CU CARACTER PUBLIC LA PARTER, nr. proiect 913/2019, situat pe
strada General Traian Mosoiu nr 66-68, aflat in vecinatatea proprietatii mele, am constatat ca aceasta
propune o constructie extrem de extinsa si cu anumite neclaritati pentru mine

In acest context am urmatoarele intrebari:

1. Aceasta constructie respecta regimul de ocupare al terenului (adancimea maxima de construire) si cel de inaltime permise in aceasta zona, respectiv care sunt prevederile legale?
2. Avand in vedere faptul ca detin legal un geam amplasat catre imobilul de la nr. 68, cu aprobarea proprietarului precedent, doresc sa ma informati cu planul de situatie pentru asigurarea iluminarii acelei camere ce deservește un spatiu de locuit si educatie
3. Cum se poate garanta ca nu va fi afectata structura de rezistenta a casei mele, stabilitatea si integritatea peretilor in timpul lucrarilor de constructie care se vor desfasura?
4. Cum se poate reglementa gradul de poluare (poluare fonica, gaze de esapament, trafic pedestru intens) care ne va afecta inevitabil viata?
5. Care e temeiul aprobarii unei cladiri cu o functiune total diferita fata de cea actuala a specificului strazii (rezidential)?

20.05.2020

Cu multumiri,

Ligia Pascu



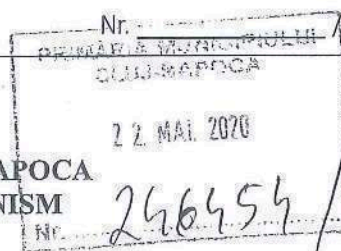
PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



ANEXA 3 LA
RAPORTUL INFORMĂRII

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul SZEKELY MARIUS NICOLAE

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal _____
strada _____ bl. _____, sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de _____ (vecin, coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

amplasament: _____

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:
NU ÎMI POT EXPRIMA AȚORUL, TIMPUL FIIND PREA SCURT!
DATA POSTEI ESTE 11.05.2020, ÎAR LA ADRESĂ (STR. T. MOȘOIU 64) A
AJUNS PE 18.05.2020.

- ☒ Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail: _____
- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- ☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- ☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data: 22.05.2020

Semnătura: [Signature]

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

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



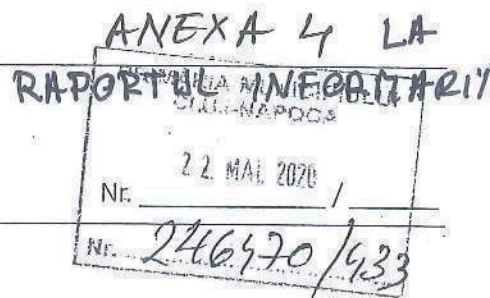
Timp estimativ de completare: 15 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul STEWEL MARIUS NICOLAE REPREZENTAND SC ARTTURISM SRL
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal _____
strada _____ bl. _____, sc _____ et _____ ap _____,
telefon/fax _____ e-mail _____
în calitate de VECIN (vecin, coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

amplasament: STR: G-ral T. MOSOIU NR. 64 Cluj Napoca

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

NU ÎMI POT EXPRIMA ADOPTAREA, NECUNOSCÂND BINE SITUAȚIA!
SUNT TERMENI, INTERPREȚĂRI, PE CARE NU LE ÎNȚEG SUFICIENT
PLICUL CU ÎNȘTIINȚAREA A AJUNS ÎN POȘTA PE 18.05.2020
DATA POȘTEI FIIND 11.05.2020. SE PIERDE TIMP!

☒ Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail

☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus

☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data: 22.05.2020

Semnătura: [Signature]

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

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Termen estimativ de completare: 15 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclužnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

5/25/2020

Raspun vecini, doc. 211003 din 27.04.2020

Raspun vecini, doc. 211003 din 27.04.2020

NR. 248427/25.05.2020

Trimis: 25 mai 2020 12:12
Până la: registratura; strategiiurbane@primariaclujnapica.ro
Categorii: Categoria roșie
Atașări: 913_Răspuns_PASCU LIGIA M~1.pdf (447 KO)

Bună ziua,

În atașament aveți răspunsul la adresa 241020/20.05.2020 înaintată de către doamna Pascu Ligia Marina, în calitate de vecin pentru proiectul PUD Traian Mosoiu 66-68, înregistrat sub numărul . 211003 din 27.04.2020.

Vă rog să ne trimiteți numărul de înregistrare al documentului atașat.

Cu stimă,

Vlad Negru
Managing Partner

**TRANS
FORM/**

+40 721 09 09 88
+40 264 43 06 87



This e-mail (including any attachments) may contain information that is private, confidential, or protected by attorney-client or other privilege. If you received this e-mail in error, please delete it from your system without copying it and notify sender by reply e-mail.

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 241020/433/20.05.2020, privind proiectul Plan Urbanistic de Detaliu
"IMOBIL DE BIROURI CU SPAȚII PENTRU FUNCȚIUNI CU CARACTER PUBLIC LA PARTER str. Traian Moșoiu, nr. 66-68, Cluj Napoca, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarii Buildit SRL, având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna PASCU LIGIA MARINA, înregistrată sub nr. 241020/433/20.05.2020.

1. Referitor la susținerea "Această construcție respectă regimul de ocupare al terenului (adâncimea maximă de construire) și cel de înălțime premise în această zonă, respective care sunt prevederile legale?"

Planul urbanistic de detaliu supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, în UTR RrM2 "Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 4 Cap. 6 din Regulamentul aferent UTR:

" 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 cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente alinamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Conform Secțiunii 4 Cap. 10 din Regulamentul aferent UTR:

" Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R ;(în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)"

2. Referitor la susținerea "Având în vedere faptul că dețin legal un geam amplasat către imobilul de la nr. 68, cu aprobarea proprietarului precedent, doresc să mă informați cu planul de situație pentru asigurarea iluminării acelei camera ce deservește un spațiu de locuit și educație"

Golul deschis în calcan și aflat în mansarda s-a deschis fără autorizație de construire, în baza unui acord verbal prezumtiv al vechiului proprietar. În cartea funciară nu există nicio notare nu privire la acest gol, prin urmare nu se poate pune nicio sarcină asupra actualului proprietar. Regulamentul de urbanism impune închiderea pe calcan și tratarea calcanelor ca limite de propagarea a incendiului.

Beneficiarul proiectului s-a oferit pentru a menține relațiile de bună vecinătate să suporte cheltuielile deschiderii unui geam de mansardă în planul acoperișului, ca modalitate de rezolvare a acestei probleme.

3. Cum se poate garanta că nu va fi afectată structura de rezistentă a casei mele, stabilitatea și integritatea pereților în timpul lucrărilor de construcție care se vor desfășura?

La realizarea proiectului tehnic se va ține seama de situația tehnică a construcției de pe str. Traian Moșoiu nr. 70 și se va adopta o soluție de ecran de piloți foraj pentru a nu afecta construcția existent în niciun fel.

Toate lucrările se vor face în baza unui proiect tehnic întocmit și verificat de un verficator atestat MPLAT, conform prevederilor legale în vigoare.

În plus, toate entitățile implicate în proiectarea, verificarea proiectului și execuția lucrărilor vor avea polite de asigurare de răspundere civilă în conformitate cu prevederile Legii 10/1995.

4. Cum se poate reglementa gradul de poluare (poluare fonică, gaze de eșapament, trafic pedestru intens) care ne va afecta inevitabil viața.

Funcțiunea propusă este conformă cu prevederile regulamentului local de urbanism, zona fiind una în curs de restructurare. Proiectul propus se încadrează în aceste reglementări și nu induce valori de trafic auto sau pietonal deosebite, acest lucru fiind întărit și de avizele favorabile emise de către Direcția de sănătate publică 1096/13.04.2020 și Agenția pentru Protecția Mediului nr. 702 din 10.03.2020.

5. Care e temeiul aprobării unei clădiri cu o funcțiune total diferită față de cea actuală a specificului străzii (rezidențial)?

Conform RLU aferent UTR RrM2, la Secțiunea 2 – Utilizare funcțională se prevăd:

"1. UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garae publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); (b)accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat Depozitare en gros Depozitare de materiale re folosibile Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual Construcții provizorii de orice natura. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente."

Conform RLU, caracterul zonei nu este unul rezidențial ci unul de zonă mixtă, locuirea individual, inclusiv mansardarea și amplificarea locuințelor individuale fiind interzisă.

De altfel caracterul actual al străzii este departe de a fi unul rezidențial, rezidențialul fiind minoritar față de funcțiunile medicale, de birouri, hoteliere, universitare și cele cu caracter special aparținând MAPN.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna PASCU LIGIA MARINA.

Cluj-Napoca,
25.05.2020

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
adm. Vlad Negru



Vlad-Andrei
Negru
2020.05.25
12:07:44 +03'00'