

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt, S+P+2E+R, str. Onisifor Ghibu nr. 31

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+2E+R, str. Onisifor Ghibu nr. 31- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 599624/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 599668/7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+2E+R, str. Onisifor Ghibu nr. 31, beneficiară: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 206 din 24.07.2020, nr. 266 din 17.09.2020, Avizul nr. 145/Z/17.02.2020 al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, 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 imobil mixt, S+P+2E+R, str. Onisifor Ghibu nr. 31, beneficiară: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L., pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 340199 rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 297525.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe teren:* clădire dispusă în aliniament, în front continuu închis, pe limitele laterale de proprietate, pe o adâncime de 18 m de la aliniament, pe latura nordică și maxim 9,5 m de la aliniament, pe latura sudică;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 4.8 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Onisifor Ghibu;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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

Suprafața de teren cu nr. cad. 340200, dezmembrată din C.F. 297525, necesară regularizării străzii Onisifor Ghibu, va fi înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Onisifor Ghibu și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică (conform propunerii beneficiarului din planșa A7 – Circulația terenurilor) anterior recepției imobilului mixt.

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,

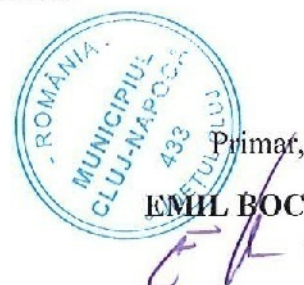
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează,

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Rosca

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de OLTEAN ANA prin cu domiciliul în localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată sub nr. 669885/433/2019 și completările depuse sub nr. 256217/433/2020, 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. 296 din 24.04.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+2E+R, str. Onisifor Ghibu nr. 31

generat de imobilul cu nr. cad. 297525

Inițiator: Oltean Ana și Guță Grigore Ioan

Proiectant: S.C. DOR Consult S.R.L

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Csilla Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 408 mp situată pe frontul vestic al străzii Onisifor Ghibu, la nr. 31, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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 (I, 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 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 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 alinamentului (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:

Prin P.U.D se studiază parcela de pe str. Onisifor Ghibu nr.31, pe care există fond construit propus spre desființare și se detaliază amplasarea unui imobil mixt (locuințe colective cu spații comerț-servicii la parter), cu regim de înălțime S+P+2E+R.

- **amplasarea construcției pe teren:** clădire dispusă în aliniament, în front continuu închis, pe limitele laterale de proprietate, pe o adâncime de 18m de la aliniament pe latura nordică și maxim 9,5m de la aliniament pe latura sudică;
- **retragerea față de limita posterioară:** minim 6m;
- **circulații și accese:** din str. Onisifor Ghibu;
- **staționarea vehiculelor (auto, velo):** în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- **echiparea tehnico-edilitară:** completă în zonă;

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

Conform Planșei A7- circulația terenurilor, suprafața de teren necesară regularizării străzii Onisifor Ghibu este propusă pentru transfer cu titlu gratuit în proprietate publică. Astfel, conform prevederilor Art.15 și Art.16 din Regulament aferent U.T.R.m2, suprafața de referință pentru calculul POT și CUT este suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.05.2020 și a verificărilor ulterioare se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Onisifor Ghibu va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Onisifor Ghibu și transfera cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției imobilului mixt.

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. 4869 din 14.11.2019 emis de Primaria 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 266 din 17.09.2020

pentru: îndreptare eroare materială din cuprinsul Avizului nr. 206 din 24.07.2020

Prezentul aviz îndreaptă eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 206 din 24.07.2020 - P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+2E+R, str. Onisifor Ghibu nr. 31, în sensul:

- - retragerea față de limita posterioară: minim 4.80 m;

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan



Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+2E+R
str. Onisifor Ghibu nr. 31
Nr. 401213/20.08.2020
(nr. cerere II.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 669885/31.12.2019

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 S+P+2E+R – str. Onisifor Ghibu nr. 31**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4869/14.11.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 206/24.07.2020**

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. 669885/31.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.03.2020

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 11.05.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 Monitorul de Cluj din 07.01.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.05.2020 - ora. 12.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimitărilor 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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.05.2020 - ora. 12.

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 :

- Mladin Smaranda -
- Ferdean Petre
- Potra Aurel -
- Borbely Istvan
- Fodor Vasile -
- Merce Mihai Vlad și Merce Iulia Cristina
- Ianco Ioan Gheorghe și Ianco Elisabeta -
- S.C. RIO SERVICE S.R.L. - str. Gheorghe Lazăr nr. 26-28
- S.C. PEAK DOL S.R.L. - str. Gheorghe Lazăr nr. 26-28

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Vass Csilla.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Borbely Istvan - care :
 - dorește ca vecinul să-și retragă construcția la 2m față de limita de proprietate
 - nu este de acord cu alipirea la calcan
 - consideră că parcela este supraconstruită
 - solicită studiu de însorire pentru că se construiesc două etaje în plus față de imobilul său

Prin adresa cu nr. 184972/01.04.2020, dl. Potra Aurel cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Desființarea construcției existente la nr. 31 poate afecta structura de rezistență a imobilului situat la nr. 29, acesta fiind o casa construită de aproximativ 100 de ani.

Edificarea noii construcții nu respectă dispozițiile art. 612 din Codul civil referitoare la distanța minimă între construcții.

Îmi este afectată servitutea de lumină prin edificarea construcției întrucât geamurile de la baie și de la bucătărie sunt orientate spre fondul învecinat.

Nu sunt respectați indicatorii urbanistici privind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și privind coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.).

Noua construcție duce la aglomerarea nejustificată a unei zone intens circulate datorită situării liceului „Avram Iancu” în apropiere.

Este încălcat dreptul de proprietate privată deoarece în planul urbanistic de detaliu este prevăzută construirea pe o suprafață de 8-10 mp care aparține de imobilul situat la nr. 29.

Imobilul ce se dorește a fi edificat nu respectă specificul clădirilor din zonă: case vechi situate pe maxim 2 nivele.

Având destinația de spațiu comercial, construcția va avea și un spațiu în aer liber destinat fumătorilor (angajați, clienți, diverși colaboratori), iar acest lucru va face ca tot fumul de țigară să intre în încăperile aflate în proximitate întrucât vara fumul vine înăutru unde este mai răcoare, iar iarna fumul merge în casa, unde este temperatura mai ridicată.

Cu mulțumiri,

Data: 01.04.2020

Semnătura:

POTRA AUREL
Pot

Prin adresa cu nr. 195362/09.04.2020, dl. Ferdean Petre cu domiciliul în str. Onisifor Ghibu nr. 29, ap. 2, comunică următoarele obiecțiuni :

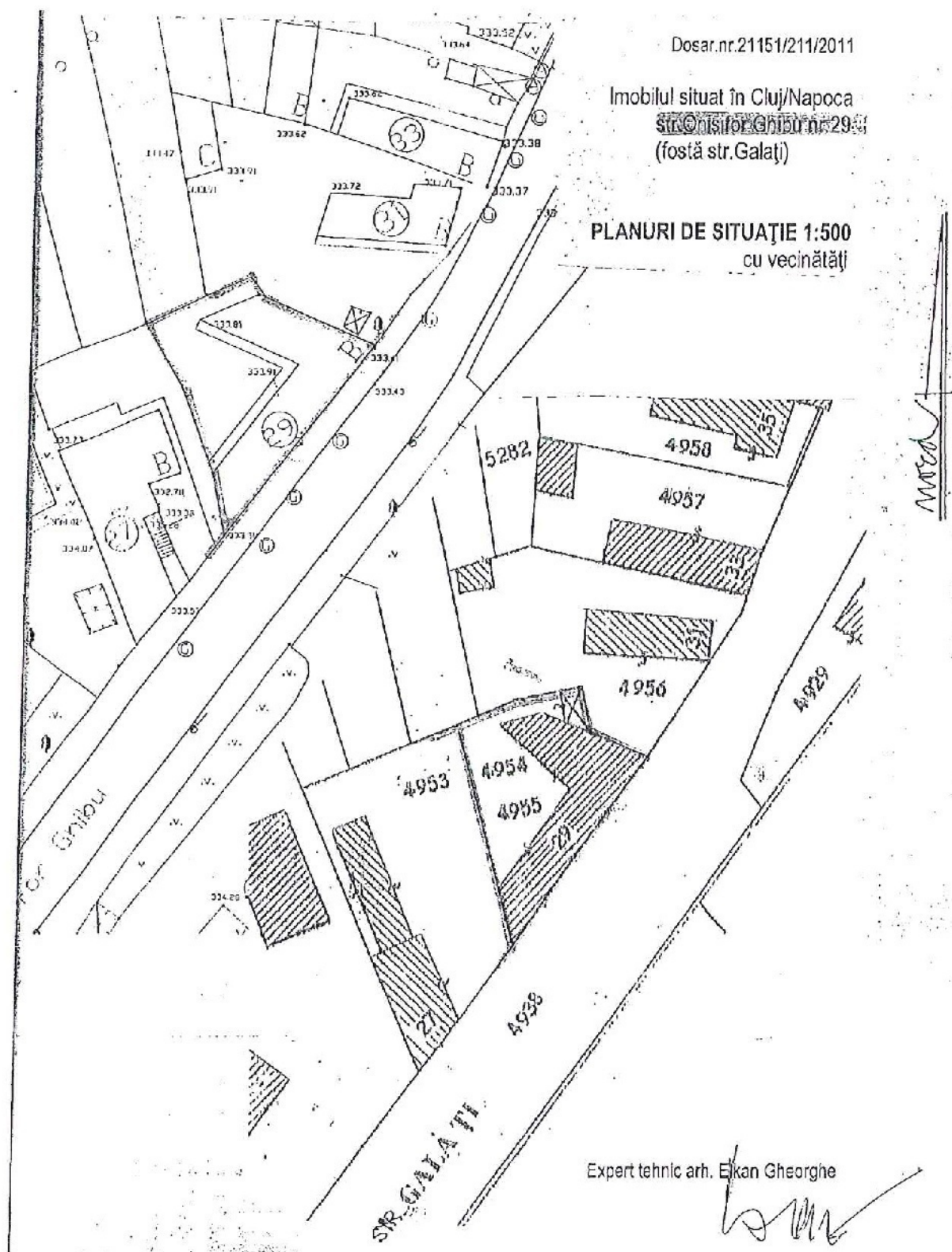
- CONSTRUCȚIA FIIND VECHIE, FUNDATIA SLABĂ, NU VA REZISTA LA COTA (1,4)
- GEAMURILE DE AERISIRE VOR FI ACOPERITE
- LA NR 29, ÎNTRUN PLAN DE SITUAȚIE FIGUREAZĂ 6-7 m² TEREN CONFORM SCHITEI ALĂTURATE (peste cearșaf sau peclinial de proprietate nr. 29). - ÎNĂLTÎMEA de P+3 11

Cu mulțumiri,

Data: 09.04.2020.

Semnătura:

Ferdean



Prin adresa cu nr. 214893/29.04.2020, dl. Borbely Istvan cu domiciliul în str.
 , comunică următoarele obiecțiuni :

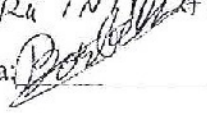
CONSIDERĂM CĂ SE ÎNCERCĂ ÎNCĂLCAREA DISPOZIȚIILOR
LEGALE, ÎNCEEA CE PRIVEȘTE EXISTENȚA NOII
CONSTRUCȚII, PRIN NERESPECTAREA DISTANȚEI ÎNTRE

INDICUL ATAT IN VECINĂTATE (PROPRIETATE PERSONALĂ).

ASTFEL NU SUNT DE ACORD CU O CONSTRUCȚIE, CARE SĂ NU RESPECTE O DISTANȚĂ DE 2 METRU FAȚĂ DE PROPRIETATEA MEA ȘI

Cu mulțumiri, SOLICIT RESPINGEREA CERERII INITIATĂ DE OLTEAN ANA.

Data: 06.04.2020

Semnătura: 

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Potra Aurel cu domiciliul în :
cu nr. 184972/01.04.2020, beneficiara lucrării precizează următoarele :

Ref. la aliniatul 1:

- Desființarea clădirii existente pe proprietate se va face în baza Autorizației de Desființare nr. 24 din 12.03.2020, care a avut la baza o expertiză tehnică care concluzionează ca lucrările de demolare nu afectează clădirile învecinate. Mai mult decât atât, clădirea propusă spre desființare se afla la o distanță de peste 8.00 m față de locuința d-lui Potra.

Ref. la aliniatul 2:

- Edificarea imobilului propus respectă atât Codul Civil cât și RLU aferent PUG Cluj-Napoca. Art. 612 din codul civil se referă la distanța de minim de 60 cm până la limita de proprietate, numai în cazul în care regulamentul de urbanism nu prevede altfel. Dar RLU aferent PUG Cluj Napoca, UTR-RrM2, prevede ca imobilele să se dezvolte în front continuu între limitele laterale de proprietate, deci fără distanța față de limita comună. (Acest aspect este precizat și în Certificatul de Urbanism, art. 5).

Ref. la aliniatul 3:

- Locuința d-nul Potra se afla pe limita comună de proprietate și ca atare imobilul dansului nu are voie să alba goluri înspre proprietatea mea, conform codului civil. Nu există probleme de însoțire a clădirii dansului , deoarece aceasta este orientată spre sud, în direcție opusă față de imobilul nou propus pe proprietatea mea.

Ref. la aliniatul 4:

- Indicii urbanistici , POT și CUT pentru noul imobil sunt respectați, fiind chiar mai mici decât indicii maximi permisi în UTR RrM2, astfel:

POT_propus = 55.90% , față de POT_max = 60.00%

CUT_propus = 1.68, față de CUT_max = 1.80

Ref. la aliniatul 5:

- Imobilul propus , care cuprinde 6 apartamente și 1 spațiu comercial/servicii, aduce un plus de 8 mașini. Pentru traficul din zonă este nesemnificativ.

Ref. la aliniatul 6:

- Dreptul la proprietate nu este incalcat. Planul Urbanistic de Detaliu s-a facut pe baza documentatiei cadastrale vizate de catre ONCPI si care este anexata documentatiei de PUD. Investitia se realizeaza exclusiv pe proprietatea mea, conturul se poate verifica si in CF nr. 297353.

Ref. la aliniatul 7:

Imobilul propus respecta intocmai PUG Cluj-Napoca, UTR- RrM2, inclusiv regimul de inaltime si functiunea.

Ref. la aliniatul 8:

Imobilul nou propus va acoperi aproape in intregime calcanul casei d-lui Potra si astfel nu vor exista probleme de intimidare si deranj reciproc. Locurile pentru fumatori se vor amenaja conform legii.

Ca raspuns la sesizarea d-lui. Ferdean Petre cu domiciliul in str. Onisifor Ghibu nr. 29, ap. 2, cu nr. 195362/09.04.2020, beneficiara lucrării precizează următoarele :

Ref. la punctul 1:

- Solutiile constructive pentru noul imobil propus se vor alege astfel incat cladirea invecinata de la nr. 29 sa nu fie afectata. Solutiile vor fi alese pe baza unei expertize tehnice, in faza de DTAC.

Ref. la punctul 2:

- Ferestrele de aerisire existente ale cladirii de la nr. 29 nu sunt conform legii si incalca codul civil, art. 615, care spune ca distanta minima de la limita de proprietate pana la o fereastra este de 2.00 m.

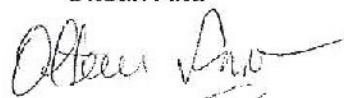
Ref. la punctul 3:

- Planul Urbanistic de Detaliu s-a facut pe baza documentatiei cadastrale vizate de catre ONCPI, si care este anexata documentatiei de PUD. Investitia se realizeaza exclusiv pe proprietatea mea, conturul se poate verifica si in CF nr. 297353. Planul atasat nu este actual si nu este autentic.
- Imobilul propus respecta intocmai PUG Cluj-Napoca, UTR- RrM2, inclusiv regimul de inaltime si functiunea.

Data: 06.05.2020

Semnatura.

Oltean Ana



Ca raspuns la sesizarea d-lui. Borbely Istvan cu domiciliul in str. I
nr. 214893/29.04.2020, beneficiara lucrării precizează următoarele :

cu

15

- Edificarea imobilului propus respecta atat Codul Civil cat si RLU aferent PUG Cluj-Napoca. Art. 612 din codul civil se refera la distanta de minim de 60 cm pana la limita de proprietate,

numai in cazul in care regulamentul de urbanism nu prevede altfel. Dar RLU aferent PUG Cluj Napoca, UTR-RrM2, prevede ca imobilele sa se dezvolte in front continuu intre limitele laterale de proprietate, deci fara distanta fata de limita comuna. (Acest aspect este precizat si in Certificatul de Urbanism, art. 5).

- Imobilul propus respecta intocmai PUG Cluj-Napoca, UTR- RrM2, inclusiv regimul de inaltime si functiunea si modul de amplasare a constructiei pe teren.

Data: 08.11.2020

Semnatura.

Oltean Ana



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.

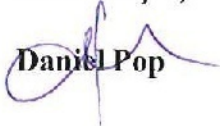
Prin notificările cu nr. 197130/433/10.04.2020 și 223324/433/07.05.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar aceasta, prin adresele cu nr. 222324/06.05.2020 și 385753/11.08.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarei referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 225393/433/08.05.2020, 225399/433/08.05.2020 și 389959/433/13.08.2020

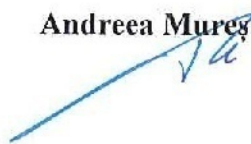
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

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

