

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere și etajare imobil Corp C1, construire Corp C2, b-dul Eroilor nr. 31

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și etajare imobil Corp C1, construire Corp C2, b-dul Eroilor nr. 31 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 621156/1/17.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 621224/433/17.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și etajare imobil Corp C1, construire Corp C2, b-dul Eroilor nr. 31, beneficiară: S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 131 din 25.05.2020, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 332/Z/2018 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. 2, 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 – Extindere și etajare imobil Corp C1, construire Corp C2, b-dul Eroilor nr. 31, beneficiară: S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 260498.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe b-dul Eroilor, desființarea fondului construit existent, cu excepția părților valoroase, identificate ca atare prin studiul istoric, în vederea construirii unor corpuri de clădire cu funcțiune turistică.

Documentația reglementează:

- *amplasarea pe parcelă:*

- extindere Corp C1, cu regim de înălțime Sp+P+E+M, dispus în aliniamentul b-dului Eroilor, în front continuu închis, pe limitele de proprietate laterale - adiacent calcanelor învecinate, pe o adâncime de max 12 m;
- extindere Corp C1, cu regim de înălțime Sp+P+2E, dispus în interiorul parcelei, pe limita de proprietate estică și în retragere de minim 4.5 m față de limita de proprietate vestică;
- extindere Corp C1, cu regim de înălțime P+E, dispus în interiorul parcelei, pe limita de proprietate estică și în retragere de minim 4.5 m față de limita de proprietate vestică;
- construire Corp C2, cu regim de înălțime P+3E, cu o tipologie de tip C, dispus în partea posterioară a parcelei, pe limitele de proprietate nordică și estică;

- *circulațiile și accesele:* din b-dului Eroilor;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

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

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calca 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



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L. prin Răzvan Bardar cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 611790/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 131 din 25.08.2020

pentru P.U.D. - Extindere și etajare imobil Corp C1, construire corp C2, b-dul Eroilor nr. 31 generat de imobilele cu nr. cad. 260498

Inițiator: S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.

Proiectant: S.C. CODPROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florin Pavel Simion

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață totală de 575 mp, situată pe frontul nord-vestic al b-dului Eroilor, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

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

- *UTR ZCP_C1 - Zonă construită protejată. Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată parțial SZCP_C1_a - Subzona aferentă principalelor spații publice din interiorul incintei fortificate și parțial SZCP_C1_b - Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate.*

- *funcțiune predominantă:* imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând: activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate), locuințe colective/semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

- *regim de construire:* închis

- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m. (b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m respectiv un regim de înălțime de P+2+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m. (c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m și respectiv P+1+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m. (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

- *indici urbanistici:* pentru parcelele comune: ZCP_C1_a/ZCP_C1_b P.O.T. Maxim = 60%, pentru ZCP_C1_a C.U.T. maxim = 2,2 iar pentru ZCP_C1_b C.U.T. maxim = 1,6.

- *retragere minimă față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

- *retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc. Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe b-dului Eroilor, desființarea fondului construit existent cu excepția părților valoroase identificate ca atare prin studiul istoric, în vederea construirii unor corpuri de clădire cu funcțiune turistică.

- *amplasarea pe parcelă:*

- corp C1 cu regim de înălțime Sp+P+E+M, dispus în aliniamentul b-dului Eroilor, în front continuu închis, pe limitele de proprietate laterale- adiacent calcanelor învecinate, pe o adâncime de max 12 m;
- corp cu regim de înălțime Sp+P+2E, dispus în interiorul parcelei, pe limita de proprietate estică și în retragere de minim 4.5 m față de limita de proprietate vestică;
- corp cu regim de înălțime P+E, dispus în interiorul parcelei, pe limita de proprietate estică și în retragere de minim 4.5 m față de limita de proprietate vestică;
- corp cu regim de înălțime P+3E, cu o tipologie de tip C, dispus în partea posterioară a parcelei, pe limitele de proprietate nordică și estică,

- *circulații și accese:* din b-dului Eroilor;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 6.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

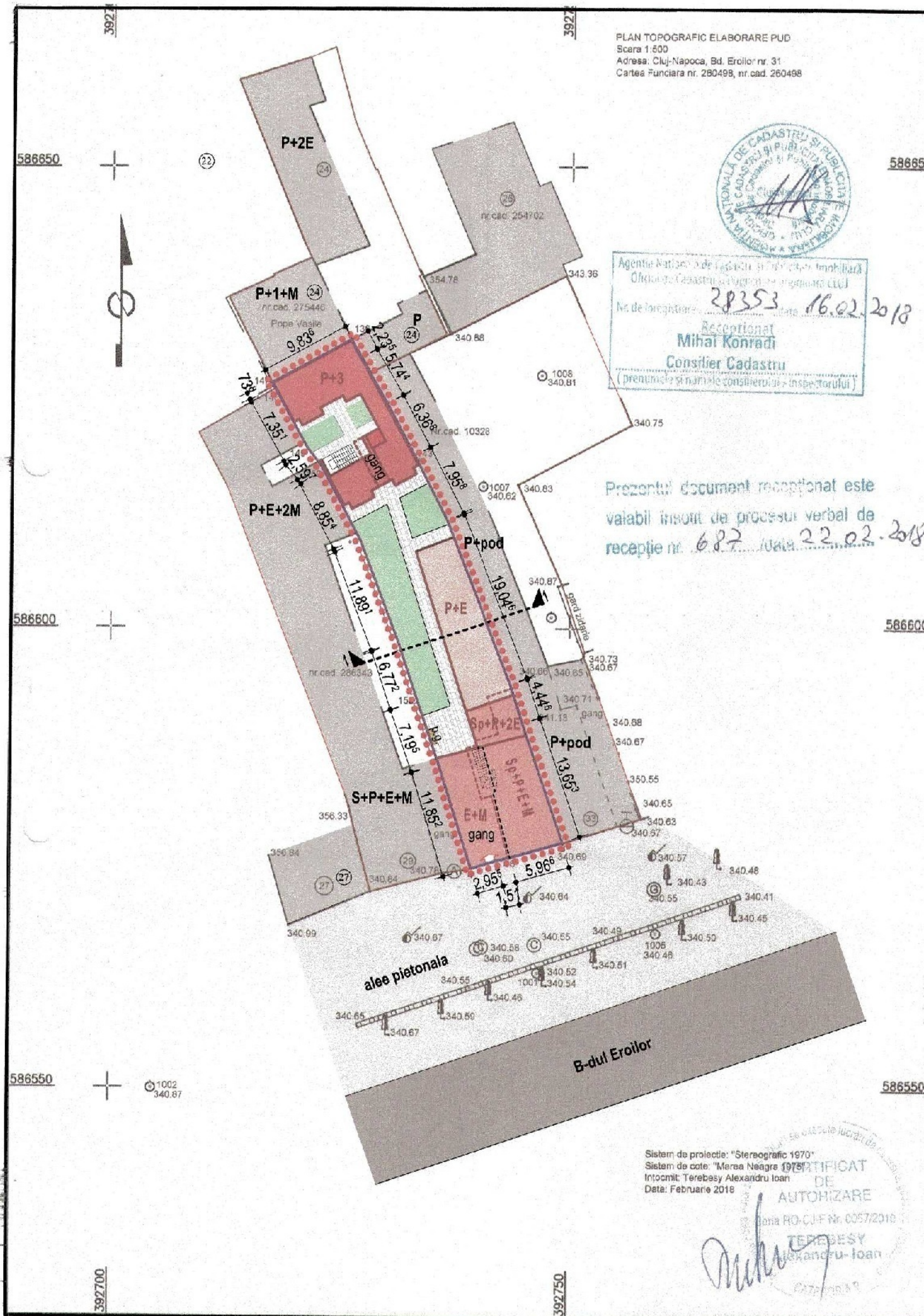
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 197 din 25.01.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 471.2792 din 24.06.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.06.2020



P.U.D. – Extindere și etajare imobil corp C1, construire corp C2

B-dul Eroilor nr. 31

Nr. 455314/21.09.2020

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. COD PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 611790/26.11.2019

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 – Extindere și etajare imobil corp C1, construire corp C2 – B-dul Eroilor nr. 31

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

- **Certificat de urbanism nr. 197/25.01.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 131/25.05.2020**

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. 611790/26.11.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.07.2018 și 23.05.2019

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 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 06.05.2020

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 Făclia din 29.06.2018

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora 11.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora 11.

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 :

- S.C. LB METEOR S.R.L. – B-dul Eroilor nr. 29
- Armenean Vasile și Armenean Lăcrămioara –
- S.C. Ana Cosmetică Manichiură Pedichiură S.R.L. – B-dul Eroilor nr. 33, ap. 2
- Crișan Elena –
- Crișan Valer –
- Mihalte Dragos Cristian -
- Marosan Andras și Marosan Andrea –
- Pop Maria –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 06.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Florin Pavel.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 358141/11.07.2019, S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

- Acord pe viitor din partea proprietarilor actuali sau a viitorilor proprietari prin care se pot construi și eu, acord întărit în c.f. pe cheltuielile lor, deci peretele comun al lor cu mine să nu aibă ferestre, antepere și aer condiționat spre curtea noastră.
- Aviz de rezistență de la Insp. de Stat în construcții pt. clădirea de pe strada nr. 33 și 31.
- Doresc „Certificat de urbanism” pt. ce vor să construiască la st. Eroilor nr. 31, pt. că din P+3E rezultă o construcție mare care ne va afecta lumina și intimitatea.
- Aviz de la Dir. Jud. pt. Cultură, culte și patrimoniu cultural național Cu mulțumiri, fiind, deoarece regimul juridic al imobilului meu de la Strada nr. 33 este în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice Data: și arhitectural-urbanistice înscris Semnătura: pe lista monumentelor istorice emisă de M.C.C. cod - 11-nr. B - 07339.
- toate lucrările lor să nu afecteze structura de rezistență a clădirii noastre, să nu păvanească și să nu afecteze curtea și intrarea în curte.
Notă: lucrările să fie făcute manual, fără vibrații

- Orice intervenție și vor afecta clădirea noastră la acoperș, pereți, fundație, canalizare, apă, gaze, etc. le vor face urgent în mea pe cheltuielile mele. vezi verso →

- Înainte de începerea lucrărilor și a inițierii acordului mi vor arăta în fața notorității cele necesare mai sus inclusiv că voi suporta toate cheltuielile privind aparaturile și toate documentația necesară de proprietarii actuali sau viitori proprietari.

- Să izoleze zidul comun cu izolație ignifugă, anti-umereală și antimucegai.

- Să consolideze zidul comun, să nu facă prof.

- Orice daune produse zidului comun se înregistrează în 24 de

- Să asigure curățenia 1x pe zi în curtea noastră pt. proful produs.

- Să lucreze în orele prevăzute de lege.

- Acoperișul va avea pantă spre curtea de la nr. 31 pt. ca apa de ploaie să nu cadă pe terasa mea.

- Să nu existe cabluri, buclane, tuburi de scurgere ploaie pe sau peste suprafața apartamentului meu.

Cu mulțumiri
11 iulie 2019

Ungureanu Alexandru



Prin adresa cu nr. 383904/26.07.2019, dl. Crișan Valer cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- beneficiarul NU a contactat și nici nu a inițiat niciun fel de dialog până la această dată (26.07.2019). Nu a intentionat să contacteze vecinii și să aibă o discuție lămuritoare și constructivă pe tema acestui proiect până la data de 26.07.2019. Fapt care mă îndreptățește să mă îndoiesc de buna credință și grija acestuia față de imobilul meu pe perioada construcției;

- clădirea propusă depășește înălțimea clădirii de la nr. 33, profilul clădirilor la stradă rezultă fiind de zig-zag, afectează intimitatea curții mele. Astfel clădirea de la nr. 33 se va afla lângă o clădire cu regim de înălțime maxim (clădirea de la nr. 31). Chiar și în acest moment proprietarii și chiriasii imobilului trebuie să folosească iluminatul artificial pe toată durata zilei. Iar în curtea mea nu voi mai avea nici lumina și nici gradul de intimitate firesc.

- Clădirea propusă, fiind lipită de a mea, va afecta grav și iremediabil structura clădirii de la nr. 33 având în vedere că, clădirea este una foarte veche și care, pe o lungime

considerabila prezinta fisuri, umezeala prin infiltrari precum si lipsa cu desavarsire a unei fundatii (cladirea este asezata pe maxim 2,3 caramizi asezate sub nivelul solului). De asemenea, nu se ține cont de faptul că, clădirea mea (Eroilor 33, ap...) este formată (conform și situație atașate) dintr-un corp de cladire fără niciun fel de fundație;

- schimbarea destinației clădirii din locuințe, în spații pentru servicii turistice, cu suprafața și regimul de înălțime duse la maximum, va afecta, prin volumul de activitate și circulații suplimentar o zonă deja depășită grav de traficul pietonal și rutier existent. A se avea în vedere și proiectele aprobate și nerealizate precum Mall-ul/Spitalul de Urgență din incinta Spitalului de Pneumoftiziologie de pe aceeași stradă Victor Babes.
- pe locație se afla deja o cladire care poate fi pusă în valoare prin renovare, conform avizelor și solicitărilor Comisiei de Monumente.
- Cosurile de fum instalate și folosite la nr. 33 nu vor putea funcționa optim, punând în pericol viețile locatarilor, dacă regimul de înălțime se va păstra peste cel al clădirii noastre.
- Adâncimea fundațiilor și mecanismelor pentru parcare, va afecta în urma forarilor structura clădirii prin fisuri și surpari, precum și va împiedica mișcarea firescă a apei pluviale și freatice, ducând la probleme suplimentare cu umezeala.

Pentru toate acestea, îmi exprim opoziția fermă în realizarea obiectivului, fără nicio consultare sau garanție asupra integrității imobilului propriu, din partea beneficiarului.

Crisan Valer



Prin adresa cu nr. 501585/02.10.2019, S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

Ținîm mențin observațiile pe care le am trimis în data de Miercuri nr. 35841/433

Mai adaug că nu înțeleg de ce proprietarii și (sau) coproprietarii din Eroilor nr. 33, nu vor să legalizeze la notariat înțelegeri tehnice, pt a nu exista ulterior ambiguități, interpretări greșite, neînțelegeri. Răspunsurile lor fiind insuficiente și ambigue fiind date prin e-mail (primarie).

Mai solicit în plus la cele menționate în primele observații (35841/433) dacă ne putem funcționa în condiții optime / egomet, aerisii, stricăciuni, pref. etc) să fim desigur gubiți conform unei înțelegeri notariale

anterioare
Orice afirmație făcută de mine se poate
interpreta doar în cadrul unei convenții
notoriale venite de ambele părți.

Vă rog să tratați această cerere cu încredințare
litată pt ambele părți.

Vă mulțumesc

2 octombrie 2019

sc ANA SRL
administrator
Ungureanu Alexandra

(atașez copie a primelor obiecții)

Valer



Prin adresele cu nr. 530202/16.10.2019 și 530206/16.10.2019, S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33 și dl. Crișan Valer cu domiciliul în B-dul Eroilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

Urmare adresei nr. 430785/433/23.08.2019 prin care ne transmiteți punctul de vedere al beneficiarului PUD,

reiteram îngrijorarea proprietarilor cu privire la afectarea structurii clădirii noastre, respectiv Eroilor nr.33, datorită lucrărilor pentru fundația noii clădiri (piloți forati/subzidire). În acest sens atașăm prezentei două poze cu pagubele provocate în urma unor astfel de intervenții la clădiri similare din Mun.Cluj-Napoca.

Fata de acestea va rugăm verificarea conformității PUD-ului propus cu PUG-ul și PUZ-ul zonei pentru eventuale neconformități.

Totodată, ne exprimăm disponibilitatea unui dialog cu beneficiarul, **refuzat de acesta până în prezent**, pentru detalierea acordului notarial invocat de către acesta în adresa mai sus menționată.

Obs.: obiecțiunile și observațiile făcute de către SC ANA SRL reprezentată prin administrator Ungureanu Alexandra și menționate în adresele nr. 35841/11.07.25019 și 501585/02.10.2019 **raman valabile**.

Cu considerație, locatarii imobilului B-dul Eroilor nr.33.

CRISAN VALER

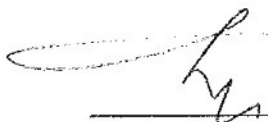
SC ANA SRL
UNGUREANU ALEXANDRA
(administrator)

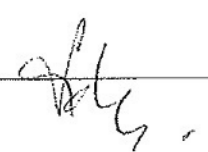
Valer

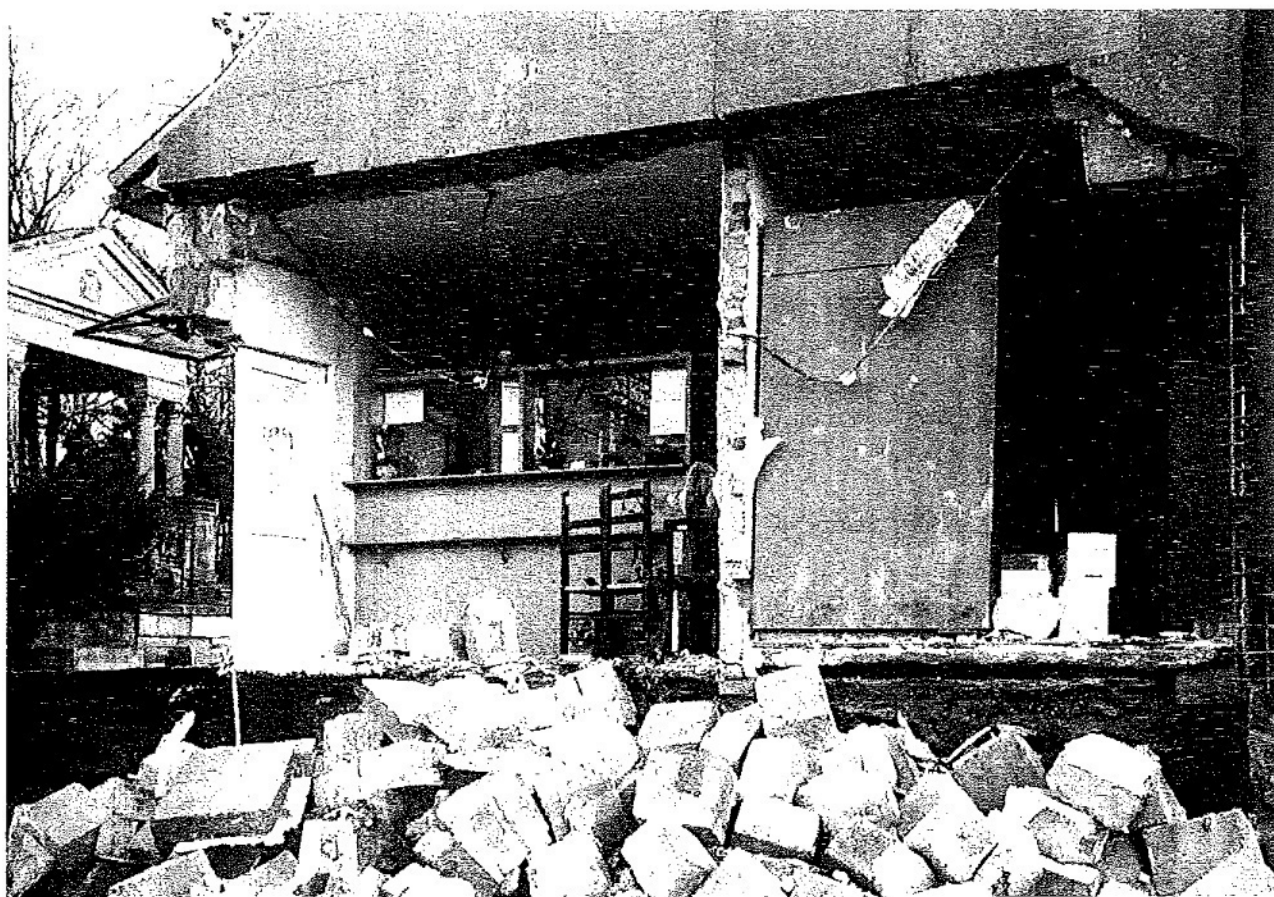
Ungureanu Alexandra

CRISAN VALER

SC ANA SRL
UNGUREANU ALEXANDRA
(administrator)







Prin adresa cu nr. 232598/14.05.2020, d-na. Ungureanu Alexandra, administrator S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

Ca urmare a adresei d-voastră nr. 174456/433 din 24.03.2020, vă comunic că îmi mențin punctul de vedere formulat în adresele depuse de mine sub nr. 358141/433 din 11 iulie 2019 și 501585/433 din 02.10.2019.

Acest răspuns al meu vine cu întârziere deoarece mi l-ați trimis în dat de 02.04.2020 (conform stampilei postale) perioadă în care era decretată stare de Urgență Militară și nu am fost la salon.

14 mai 2020

Cu considerație
Ungureanu Alexandra.



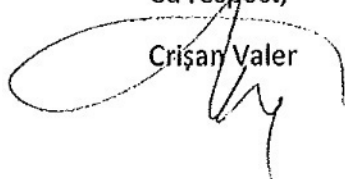
Prin adresa cu nr. 253554/27.05.2020, dl. Crișan Valer cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

În final și în ce mă privește ca proprietar al imobilului menționat mai sus, mențin aceeași doleanțe și condiții de am-i respecta tot ceea ce am susținut în cele două declarații.

În caz contrar voi fi obligat să apelezi la alte foruri.

Cu respect,

Crișan Valer



27.05.2020

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 S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33, cu nr. 358141/11.07.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

"Acord pe viitor din partea proprietarilor actuali sau a viitorilor proprietari, prin care să pot construi și eu, acord întăbulat în C.F. pe cheltulala lor, deci peretele comun al lor cu mine să nu aibă ferestre, antene și aer condiționat spre curtea noastră"

lh

Structura noii construcții este propusă independentă față de construcția existentă pe b-dul Eroilor nr. 33, deci nu vor exista pereți comuni. Peretele dinspre proprietatea dvs. va fi un perete calcan, pe care nu va fi posibilă amplasarea de ferestre, antene și aer condiționat.

"Aviz de rezistență de la Inspectoratul de Stat în construcții pentru clădirea de pe strada Eroilor nr. 33 și 31"

Așa cum este precizat și în certificatul de urbanism se va obține acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru lucrările propuse pe str. Eroilor nr. 33. Nu este posibilă obținerea unui acord al Inspectoratului de Stat în Construcții pentru alt amplasament decât cel studiat. Acest acord va fi obținut într-o etapă viitoare, la faza D.T.A.C. (documentație pentru autorizarea construirii), nefiind necesară, conform legii, pentru prezenta documentație aflată în faza P.U.D.

"Doresc " Certificat de urbanism " pentru ce vor să construiască la strada Eroilor nr. 31, pentru că din P+3E rezultă o construcție mare care ne va afecta lumina și intimitatea"

Certificatul de urbanism este atașat documentației depuse la Primăria Cluj-Napoca pentru faza P.U.D. Regimul de înălțime propus respectă actualul Regulament de Urbanism.

Atașăm prezentei adrese un studiu de însorire din care se poate observa că clădirea propusă nu va afecta lumina. Intimitatea dvs. nu va fi afectată deoarece peretele propus pe limita de proprietate este un perete calcan, fără goluri. Golurile de geam propuse pe fațada sud a corpului din spate vor respecta Codul Civil privind vecinătățile.

"Aviz din partea Direcției Județene pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național Cluj, deoarece regimul juridic al imobilului meu de la Eroilor nr 33 este în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice înscris pe lista monumentelor istorice emisă de MCC cod -11-nr-B-07339"

S-a obținut avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Cluj pentru faza P.U.D., prin care ni s-a solicitat ca noul corp propus să fie cuplat prin calcan la parcelele vecine prin suprapunere, tocmai pentru a proteja peretele calcan al construcției aflată pe B-dul Eroilor nr. 33.

"Toate lucrările lor să nu afecteze structura de rezistență a clădirii noastre să nu afecteze curtea și intrarea în curte. Lucrările să fie făcute manual fără vibrații"

În faza următoare fazei P.U.D. se va realiza o expertiză tehnică pentru vecinătate și se va alege o soluție prin care structura clădirilor învecinate să nu fie afectată.

"Orice stricăciune ce vor afecta clădirea noastră la acoperiș, pereți, fundație, canalizare, apă, gaze, etc. le vor face urgent în 24 ore pe cheltuiala lor"

Înainte de începerea lucrărilor și a îmi da acordul își vor asuma în fața notarului cele scrise mai sus inclusiv că vor suporta toate cheltuielile privind reparațiile și toată documentația necesară de proprietari, actuali sau viitorii proprietari"

Prin expertiza tehnică se va documenta starea actuală a construcțiilor învecinate. Pentru orice stricăciune provocată din cauza execuției lucrărilor ne asumăm repararea ei, acest fapt putând fi specificat în cadrul unui acord, după realizarea expertizei tehnice.

"Să izoleze zidul comun cu izolație ignifugă, antiumezeală și antimucegai"

Nu va exista zid comun, ci perete calcan care va proteja peretele construcției existente pe B-dul Eroilor nr. 33.

"Să consolideze zidul comun, să nu facă praf"

Nu va exista zid comun. Se vor lua măsuri pentru protejarea zidului construcției existente pe B-dul Eroilor nr. 33, conform expertizei tehnice. Se va respecta legislația în vigoare privind execuția, inclusiv curățenia pe șantier.

"Orice daună produsă zidului comun va fi reparată în 24 ore"

Prin expertiza tehnică se va documenta starea actuală a construcțiilor învecinate. Pentru orice daună provocată din cauza execuției lucrărilor ne asumăm costurile și repararea ei.

"Să asigure curățenia 1x pe zi în curtea noastră pt. praful produs"

Se va respecta legislația în vigoare privind organizarea de șantier și curățenia în timpul execuției lucrărilor.

"Să lucreze între orele prevăzute de lege"

Se va respecta legislația în vigoare privind orele de liniște.

"Acoperișul va avea pantă spre curtea de la nr 31 pentru ca apa de ploaie să nu cadă pe locuința mea"

Deoarece peretele propus înspre proprietatea de la nr. 31 este calcan acoperișul se va putea realiza doar cu panta de scurgere spre proprietatea noastră.

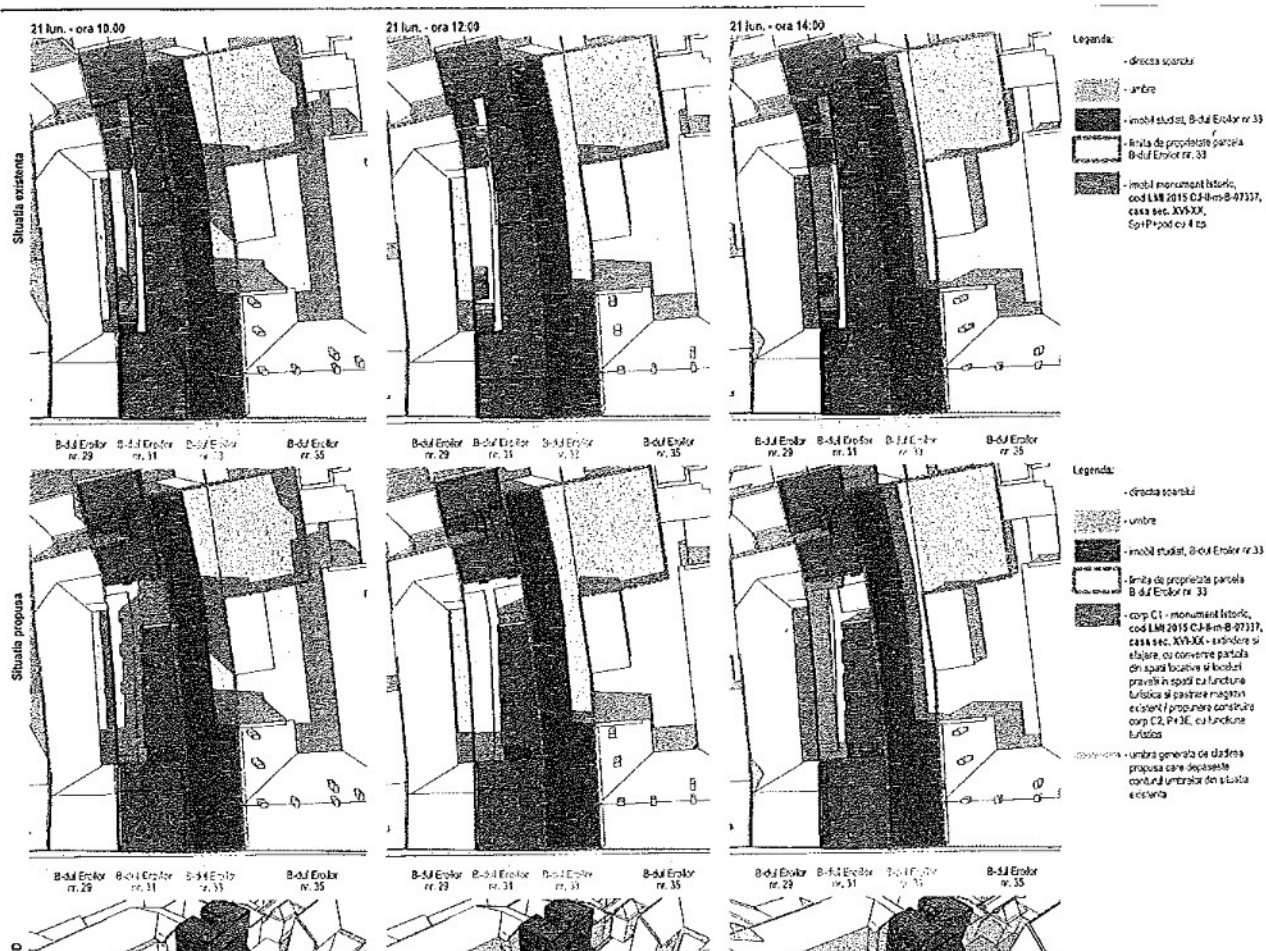
"Să nu existe cabluri, burlane, tuburi de scurgere pentru apa pe sau peste suprafața spațiului meu"

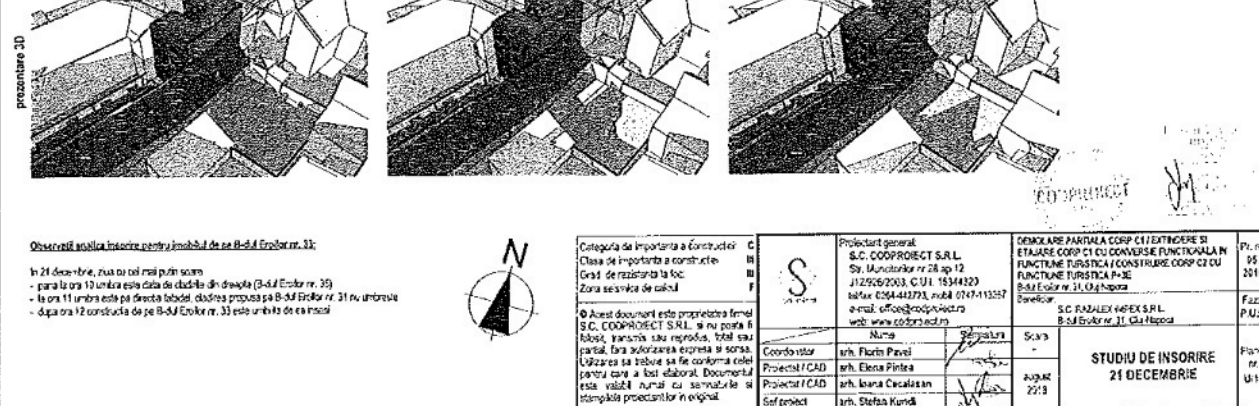
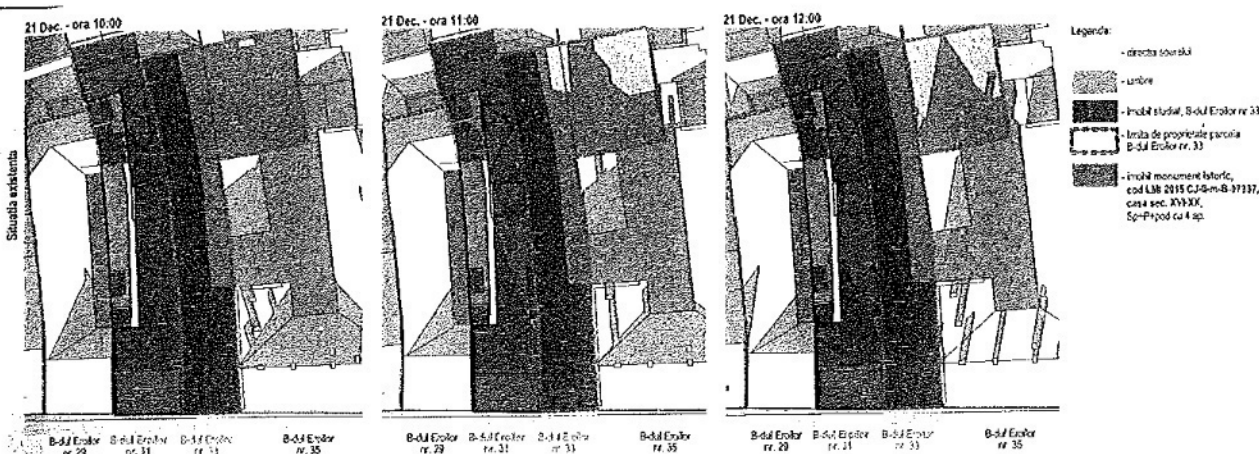
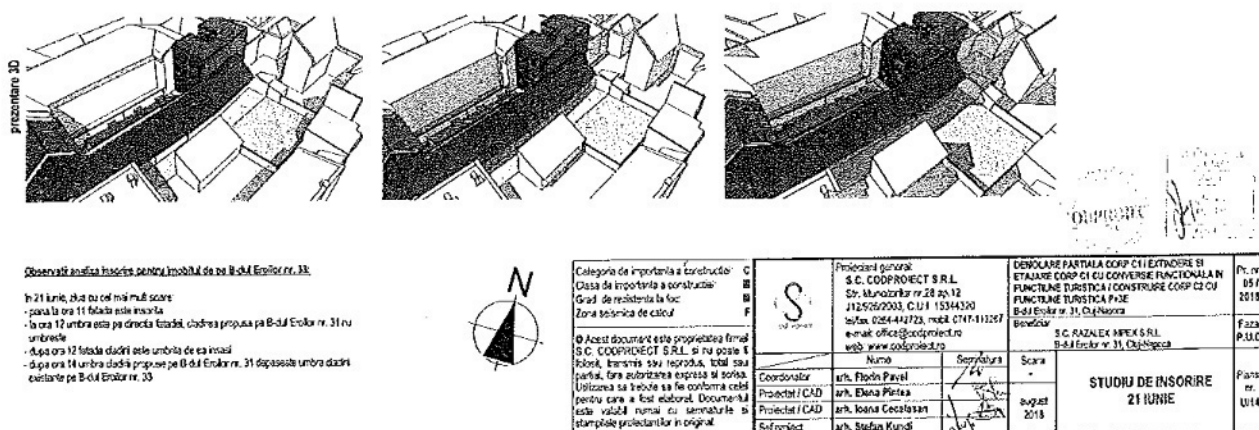
Peretele dinspre proprietatea dvs. va fi un perete calcan.

Cu considerație,

RĂZVAN BARDAR pentru

S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.





Ca răspuns la sesizarea d-lui. Crișan Valer cu domiciliul în 383904/26.07.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

"Clădirea propusă depășește înălțimea clădirii de la nr. 33, profilul clădirilor la stradă rezultă fiind de zigzag, afectează intimitatea curții mele. Astfel clădirea de la nr. 33 se va afla lângă o clădire cu regim de înălțime maxim (clădirea de la nr. 31). Chiar și în acest moment proprietarii și chiriașii imobilului trebuie

H

să folosească iluminatul artificial pe toată durata zilei. Iar în curtea mea nu voi mai avea nici lumină și nici gradul de intimitate firesc

Atașăm prezentei adrese studiul de însorire care reflectă situația actuală, așa cum specificați și dvs. că în prezent nu aveți lumină naturală pe parcursul zilei, respectiv situația propusă din care rezultă că:

În 21 decembrie, ziua cu cel mai puțin soare:

- pana la ora 10 umbra este data de cladirile din dreapta (B-dul Eroilor nr. 35)
- la ora 11 umbra este pe directia fatadei, cladirea propusa pe B-dul Eroilor nr. 31 nu umbreste
- dupa ora 12 constructia de pe B-dul Eroilor nr. 33 este umbrita de ea insasi

În 21 iunie, ziua cu cel mai mult soare:

- pana la ora 11 fatada este insorita
- la ora 12 umbra este pe directia fatadei, cladirea propusa pe B-dul Eroilor nr. 31 nu umbreste
- dupa ora 12 fatada cladirii este umbrita de ea insasi
- dupa ora 14 umbra cladirii propuse pe B-dul Eroilor nr. 31 depaseste umbra cladirii existente pe B-dul Eroilor nr. 33

"Clădirea propusă, fiind lipită de a mea, va afecta grav și iremediabil structura clădirii de la nr. 33 având în vedere că, clădirea este una foarte veche și care, pe o lungime considerabilă prezintă fisuri, umezeală prin infiltrații precum și lipsa cu desăvârșire a unei fundații (clădirea este așezată pe maxim 2,3 cărămizi așezate sub nivelul solului). De asemenea, nu se ține cont de faptul că, clădirea mea (Eroilor 33, ap..) este formată (conform și situației atașate) dintr-un corp de clădire fără niciun fel de fundație"

Prezenta documentație a fost întocmită în vederea aprobării P.U.D. (plan urbanistic de detaliu). La fazele următoare D.T.A.C. (documentație pentru autorizarea construirii), respectiv P.T. / D.D.E. (proiect tehnic și detalii de execuție), se va realiza o expertiză tehnică pentru vecinătate și se va documenta starea actuală a construcțiilor învecinate. Se va alege o soluție prin care structura clădirilor învecinate să nu fie afectată. Pentru orice stricăciune provocată din cauza execuției lucrărilor ne asumăm realizarea reparațiilor și suportarea costurilor pentru acestea. Se poate întocmi în acest sens și un acord notarial între părți, după realizarea expertizei tehnice.

Legat de situația în care se află clădirea de pe B-dul Eroilor nr. 33 pe care dvs. o descrieți vă precizăm că în calitate de proprietari al imobilului conform Legea 10/1995 - Calitatea în construcții, aveți următoarele obligații:

"SECȚIUNEA a 5-a Obligații și răspunderi ale proprietarilor construcțiilor

Art. 27.

Proprietarii construcțiilor au următoarele obligații principale:

a) efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și de reparații care le revin, prevăzute conform normelor legale în cartea tehnică a construcției și rezultate din activitatea de urmărire a comportării în timp a construcțiilor;

d) efectuarea, după caz, de lucrări de reconstruire, consolidare, transformare, extindere, desființare parțială, precum și de lucrări de reparații ale construcției numai pe bază de proiecte întocmite de către persoane fizice sau persoane juridice autorizate și verificate potrivit legii;"

"Schimbarea destinației clădirii din locuințe, în spații pentru servicii turistice, cu suprafața și regimul de înălțime duse la maximum, va afecta, prin volumul de activitate și circulații suplimentar o zonă deja depășită grav de traficul pietonal și rutier existent. A se avea în vedere și proiectele aprobate și nerealizate precum Mall-ul/Spitalul de urgență din incinta Spitalului de Pneumoftiziologie de pe aceeași strada Victor Babeș"

Destinația propusă precum și regimul de înălțime se încadrează în actualul Regulament Local de Urbanism. Traficul pietonal și rutier existent este caracteristic zonei centrale a orașului.

"Pe locație se află deja o clădire care poate fi pusă în valoare prin renovare, conform avizelor și solicitărilor Comisiei de Monumente"

În urma prezentării proiectului Direcției Județene pentru Cultură Cluj s-au stabilit următoarele:

Se propune desființarea totală a ap.1, ap.4, respectiv desființarea parțială a ap.2, ap.3, considerate fără valoare istorică și artistică, care parazitează monumentul și integrarea armonioasă a clădirii monument

istoric în noua construcție propusă cu funcțiune turistică. Se va păstra destinația actuală a încăperilor existente spre spațiul public și anume magazin (local prăvălie – conform C.F.)
 Se păstrează cornișa existentă a clădirii monument istoric pe latura sud-estică, iar coama se aduce la nivelul coamei clădirii învecinate pe latura nord-estică. Structura subsolului și structura parterului existente în clădirea monument vor fi păstrate în întregime și vor fi puse în valoare.
 Se propune un corp nou de clădire, P+3E, care să închidă volumetric zona din spate a parcelei, astfel acoperindu-se calcanul clădirii vecine pe latura sud-vestică.
 S-a obținut avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Cluj pentru faza P.U.D., prin care ni s-a solicitat ca noul corp propus să fie cuplat prin calcan la parcelele vecine prin suprapunere, tocmai pentru a proteja peretele calcan al construcției aflată pe B-dul Eroilor nr. 33.

"Coșurile de fum instalate și folosite la nr.33 nu vor putea funcționa optim, punând în pericol viețile locatarilor, dacă regimul de înălțime se va păstra peste cel al clădirii noastre."

Conform legislației în vigoare, coșurile de fum existente se vor înălța cu hornuri metalice sau se vor zidi lângă calcanul clădirii nou propuse astfel încât să fie asigurată buna lor funcționare, costurile fiind suportate de noi. Aceste detalii se vor stabili la fazele următoare fazei P.U.D., și anume faza D.T.A.C, respectiv P.T./D.D.E.

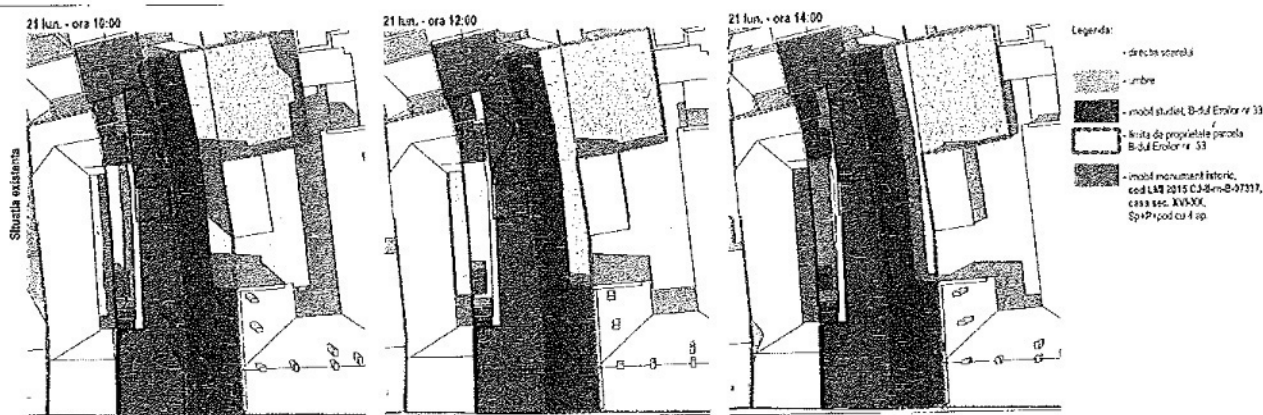
"Adâncimea fundațiilor și mecanismelor pentru parcare, va afecta în urma forărilor structura clădirii prin fisuri și surpări, precum și va împiedica mișcarea fireasca a apei pluviale și freatice, ducând la probleme suplimentare cu umezeala."

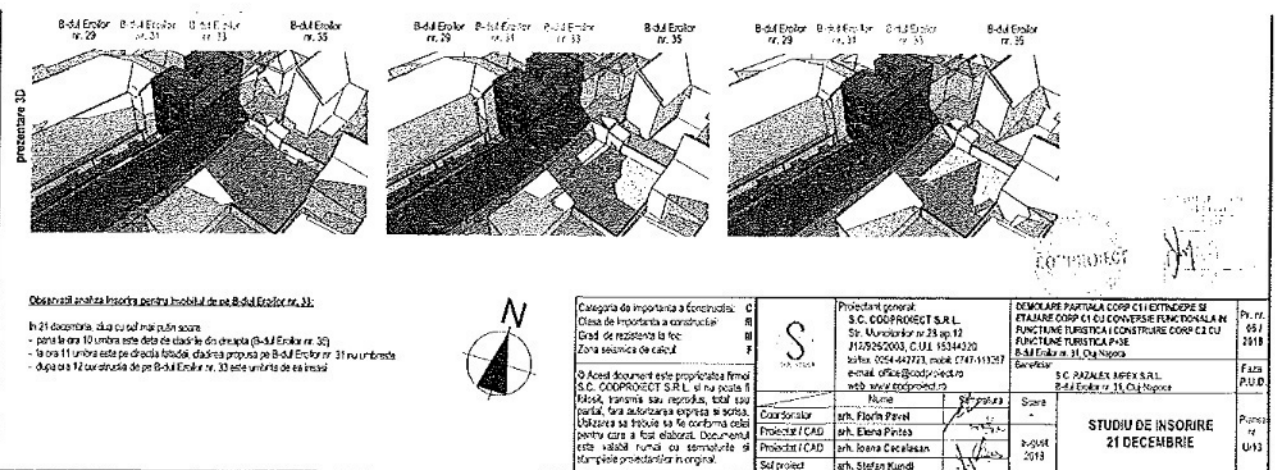
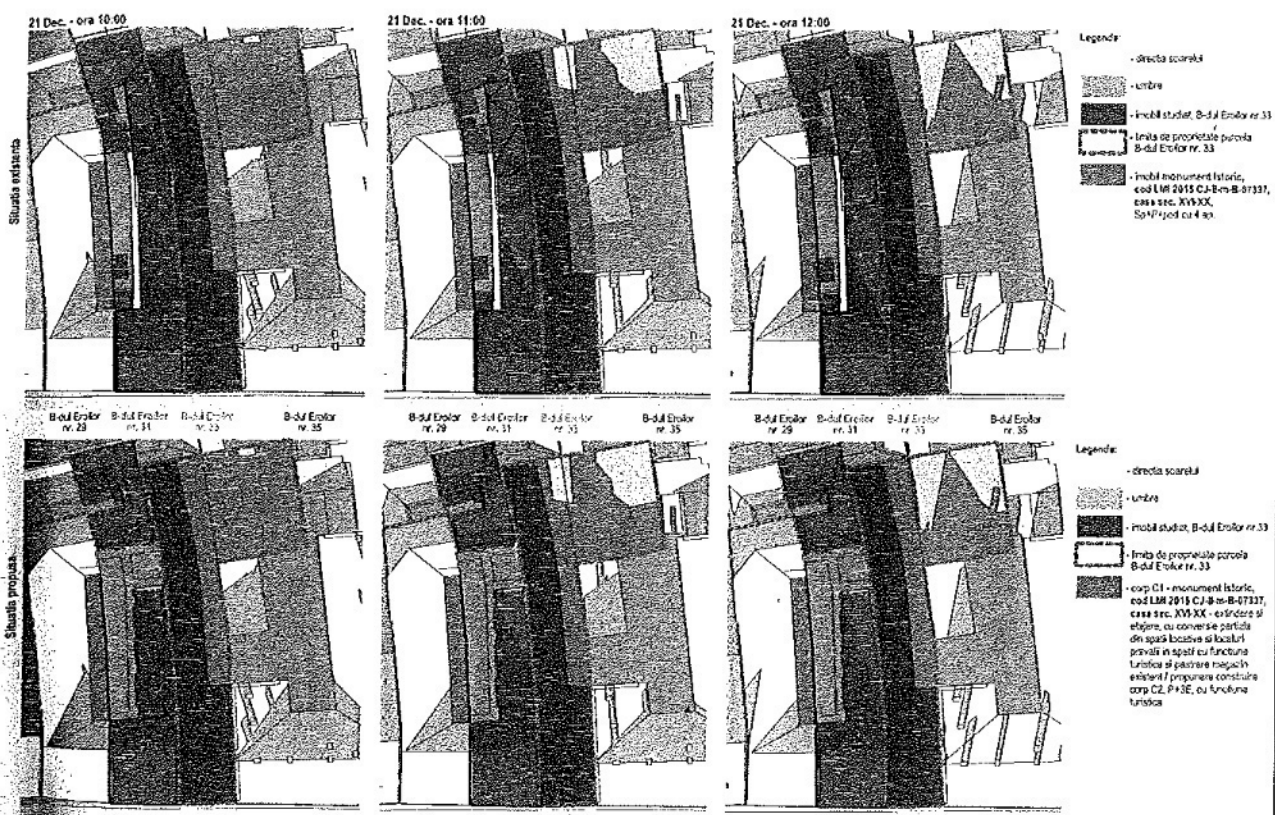
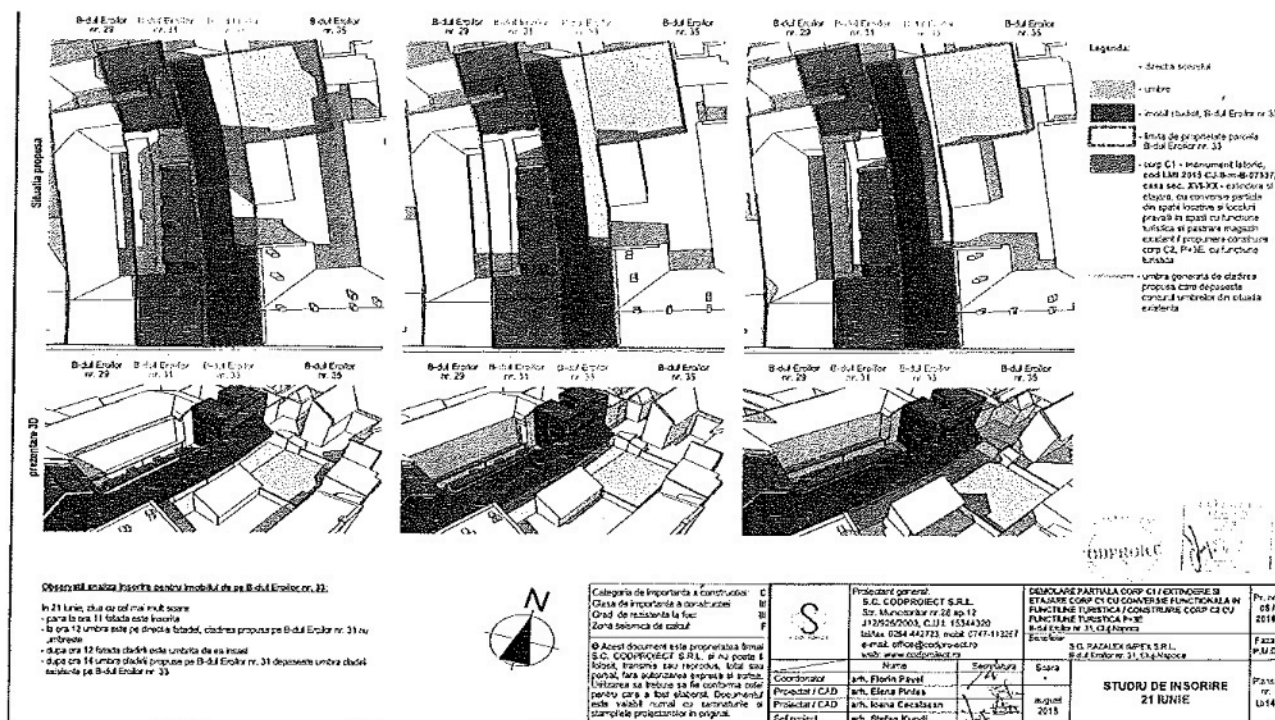
Structura noii construcții este propusă independentă față de construcția existentă pe b-dul Eroilor nr. 33. Corpul nou propus nu va avea subsol.

Nu există mecanisme pentru parcare și nu sunt propuse parcări, deoarece conform R.L.U. aferent U.T.R. ZCP C1, cap. 9. Staționarea autovehiculelor - Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului, precum și conceptele naționale și internaționale privind calitatea vieții, calitatea spațiului urban și încurajarea mijloacelor de transport în comun și alternative, asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie.

În faza următoare fazei P.U.D. se va realiza o expertiză tehnică pentru vecinătate prin care se va documenta starea actuală a construcțiilor învecinate și se va alege o soluție prin care structura clădirilor învecinate să nu fie afectată.

Cu considerație,
 RĂZVAN BARDAR pentru
 S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.





Ca răspuns la sesizarea S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33, cu nr. 501585/02.10.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Referitor la sesizarea S.C. ANA S.R.L., înregistrată la dvs. cu nr. 501585 din 02.10.2019 precizăm că ne menținem răspunsul dat la sesizarea dâșilor nr. 35841 din 11.07.2019.

Cu considerație,
RĂZVAN BARDAR pentru
S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.

Ca răspuns la sesizările vecinilor S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33 și d-lui. Crișan Valer cu domiciliul în B-dul Eroilor nr. 33, cu nr. 530202/16.10.2019 și 530206/16.10.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Referitor la sesizarea d-lui CRIȘAN VALER, înregistrată la dvs. cu nr. 530202 din 16.10.2019 precizăm că nu am refuzat niciun dialog cu dvs., iar când am încercat să vă contactăm nu ați fost disponibil nici dvs., nici reprezentării S.C. ANA S.R.L.

Ne menținem punctul de vedere exprimat până acum, precizând că prezentarea altor situații care nu au legătură cu prezentul proiect nu își au rostul și nu putem răspunde pentru ele.

Cu considerație,
RĂZVAN BARDAR pentru
S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.

Ca răspuns la sesizarea S.C. ANA S.R.L. cu sediul în B-dul Eroilor nr. 33, cu nr. 232598/14.05.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Vă comunicăm că ne menținem punctul de vedere exprimat până acum la sesizările anterioare ale S.C. ANA S.R.L.

Cu considerație,
RĂZVAN BARDAR pentru
S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Crișan Valer cu domiciliul în
253554/27.05.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

Vă comunicăm că ne menținem punctul de vedere exprimat până acum la sesizările anterioare ale d-lui
CRIȘAN VALER.

Cu considerație,
RĂZVAN BARDAR pentru
S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.



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. 368179/433/17.07.2019, 387181/433/29.07.2019, 509679/433/07.10.2019, 548000/433/24.10.2019, 244952/433/21.05.2020, 255336/433/28.05.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresele cu nr. 430789/23.08.2019, 430785/23.08.2019, 168048/18.03.2020, 168050/18.03.2020, 447633/16.09.2020 și 447623/16.09.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 456431/433/09.09.2019, 456422/433/09.09.2019, 174456/433/24.03.2020, 174460/433/24.03.2020, 452836/433/18.09.2020, 452832/433/18.09.2020.

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,

Andreca Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipeigan