

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt,
str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26-proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 95815/1/12.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 95847 din 12.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26, beneficiară: S.C. Prodvinalco S.A.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 302 din 22.10.2020, Avizul C.Z.M.I. nr. 104/Z/14.02.2019, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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, str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26, beneficiară: S.C. Prodvinalco S.A., pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 332779, desființarea fondului construit existent, cu excepția părții valoroase din corpul C1, în vederea construirii unui imobil mixt cu regim de înălțime variabil, de la (1-3)S+D+P la S+P+3E+M.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului vecin, cu 3 curți de lumină la nivelul etajelor și în retragere de 6 m față de limita nordică, în dreptul curții vecine;

- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanelor vecine;

- *accesul auto și pietonal:* din strada Crișan și ocazional din strada Horea;

- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și demisol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament; accesul auto la subsol se realizează mecanizat, printr-un lift auto dispus la 4,5 m față de limita de proprietate nordică;

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

Vor fi plantați minim cinci arbori mari, cu balot, cu circumferința de 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet, în dreptul proprietății de pe str. Crișan. Anterior recepției imobilului mixt vor fi realizate, prin grija și cheltuiala beneficiarului, lucrările impuse prin Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 584199/446/2020, care constă în următoarele: va fi amenajat noul acces auto din str. Crișan, va fi închis vechiului acces și va fi refăcut integral trotuarul străzii Crișan, pe toată lungimea frontului și va fi amplasată o oglindă parabolică, la ieșirea auto din incintă, la limita de proprietate, pentru asigurarea față de autovehiculele care coboară pe str. Crișan, respectiv indicatorul rutier „STOP”.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



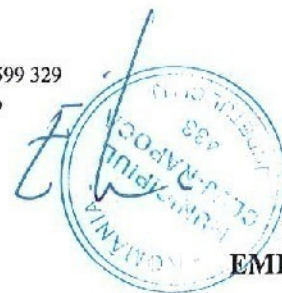
PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. Prodvinalco S.R.L.** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 2-4 înregistrată sub nr. 372890/433 din 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. 302 din 22.10.2020

pentru **P.U.D. - Construire imobil mixt**, str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26 generat de imobilul cu nr. cad. 332779

Inițiator: S.C. Prodvinalco S.A.

Proiectant: S.C. Arhimar Serv S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 3836 mp, situată pe frontul vestic al străzii Horea și pe frontul estic al străzii Crișan delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și sudică.

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

Conform PUG, parcela este încadrată parțial în UTR M1 și parțial în SZCP Is

UTR ZCP_M1 Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

-*regim de construire*: ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

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

-*indici urbanistici* :

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 2,2 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max=2,8 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max=3,8 ADC/mp

-*retragere min. față de aliniament* : Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

-*retragerea 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, identificate ca atare prin studiul istoric.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CULUI-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exiscentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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.

-retragerea față de limitele posterioare : 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.

UTR SZCP_Is Zonă construită protejată Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

-funcțiune predominantă: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

-înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+R(M)

-indici urbanistici: POT maxim și CUT max vor fi cei reglementați prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune POT maxim = 60% și CUT max = 2,2,

-retragere min. față de aliniament : Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ,

-retragerea față de limitele laterale : Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

-retragerea față de limitele posterioare : Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

II. Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad.332779, desființarea fondului construit existent cu excepția părții valoroase din corpul C1, în vederea construirii unui imobil mixt cu regim de înălțime variabil de la (1-3)S+D+P la S+P+3E+M.

Documentația reglementează:

- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, adiacent calcanului vecin, cu 3 curți de lumină la nivelul etajelor și în retragere de 6m față de limita nordică, în dreptul curții vecine;

- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, adiacent calcanelor vecine;

- accesul auto și pietonal: din strada Crișan și ocazional din strada Horea;

- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și demisol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament; Accesul auto la subsol se realizează mecanizat, printr-un lift auto dispus la 4,5m față de limita de proprietate nordică;

- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 11.09.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu condiția să fie plantați arbori mari, cu balot, în dreptul proprietății de pe str. Crișan nr. 32.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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

ARHITECT-ȘEF

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. 5478 din 27.12.2018. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

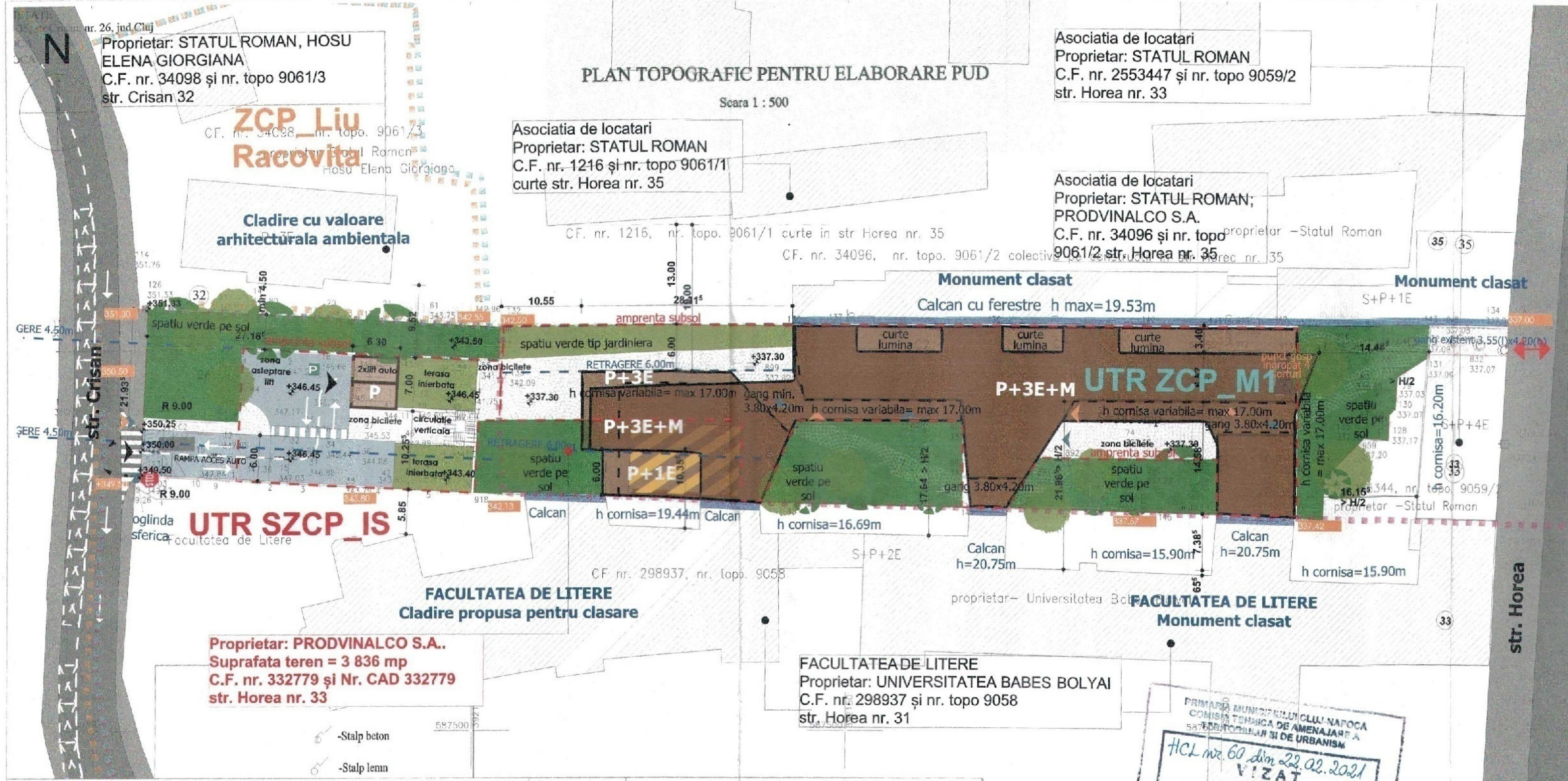
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreia Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

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



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA PROPRIETATE
- ZONA UTR
- LIMITA CONSTR. SUBTERANE
- RETRAGERI FATADE ALINIAMENT -5M
- CALCAN

FOND CONSTRUIT:

- EXISTENT VECIN
- EXISTENT PASTRAT (PE TEREN)

IMOBILE PROPUSE:

- PROPOS
- PROPOS PE TEREN

CIRCULATII - ACCESE AUTO SI PIETONALE

- CIRCULATII AUTO EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- ACCES AUTO OCAZIONAL SI PIETONAL
- ACCES AUTO IN PARCARE SUBTERANA
- ACCES PIETONAL REZIDENTIAL
- ACCES PIETONAL SFATOSIT

ZONE SI SPATII VERZI:

- ZONA VERDE AMENA
- ZONA VERDE AMENA

Nr. Pkt.	Coordonata Stereo '70		Lungimi laterale D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
126	587555.432	392057.199	6.916
128	587555.062	392064.106	9.328
129	587554.596	392073.421	5.587
130	587554.409	392084.008	7.419
131	587553.815	392086.400	17.361
961	587552.824	392103.753	0.176
132	587553.000	392103.750	39.000
136	587553.000	392142.750	5.506
137	587553.250	392142.750	0.752
138	587553.015	392156.999	11.751
139	587553.000	392168.750	20.482
140	587553.181	392169.231	10.144
141	587553.256	392159.975	7.589
142	587553.300	392206.963	20.111
143	587553.311	392227.074	10.673
134	587553.378	392237.747	3.877
133	587549.504	392237.607	10.746
132	587549.516	392226.861	0.610
131	587548.923	392226.718	4.471
128	587546.482	392222.972	4.333
129	587542.157	392222.717	0.767
129	587542.266	392221.958	4.084
128	587538.184	392221.839	3.099
959	587538.657	392218.776	0.148
135	587538.680	392218.430	7.420
883	587533.405	392213.412	5.409
144	587527.999	392213.231	19.650
960	587528.746	392193.595	0.095
145	587528.746	392193.595	15.502
146	587529.000	392178.000	12.502
147	587529.250	392165.500	23.255
148	587529.750	392142.250	38.270
134	587531.000	392134.000	2.560
918	587531.096	392101.442	45.315
103	587533.521	392056.192	2.926
124	587536.443	392056.352	13.063
921	587549.492	392056.954	5.945

ARHIMAR
ARHITECTURA/URBANISM

BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
Str. Calabragiu, nr. 1, Pavilion 14, Cluj-Napoca 400167, Romania
T: +40 264 596 796, F: +40 372 808 302
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare
arh. Cristian Banu

arh. Eliza Jurca

Verificat
arh. Valentin Moldovan

Sei Proiect
arh. Claudiu Botea

DEMOLARE CONSTRUCII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU SERVICII, COMERT SI LOCUIRE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE IN VEDEREA ALIPRII SI DEZMEMBRARI

Beneficiar
PRODINALCO S.A.
Calea Baciului, nr. 2-4, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Adresa investitiei
str. Horea, nr. 33-35 si str. Crisan, nr. 26, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Proiect
Proiect nr. 1284/2017
Faza P.U.D.
Scara 1:500
Format planşa 594x297
Data iulie 2020

0.3
PLAN REGLEMENTARI

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al ARHIMAR si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Cluj
Nr. de înregistrare: 220301, data: 08.11.2019
Mihail Kozmeci
Consilier Cadastru

Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 4831/data 11.11.2019

Executant
Ing. Bolea Aurel

		UTR ZCP_M1				UTR SZCP_IS				TOTAL PROPUS mp.
		EXISTENT mp.	%	PROPOS mp.	%	EXISTENT mp.	%	PROPOS mp.	%	
1	Steren studiat (masurat)	2 796	100	2 796	100	1 040	100	1 040	100	3 836
2.1	S construita	1 712	61.25	1 398	50	-	-	45	4.30	
2.2	S construita desfasurata	1 915	-	6 151	-	-	-	45	-	
2.3	S spatii verzi amenajate pe sol	-	-	699	25	-	-	325	31.25	
2.4	S pietonale+auto+terase inervite	37.29	-	699	25	-	-	670	64.45	
	POT	61.25	50% (60max)	-	-	-	-	4.3%	-	37.62%
	CUT	0.69	2.2 (2.2max)	-	-	-	-	0.043	-	
2	H maxim	8.00	-	P+3E+M(R)	-	-	-	P	-	
3	H max cornise	5.00	-	17.00+0.50	-	-	-	4.00	-	
4	Nr. etaje	S+P+1	-	S+P+3E+M(R)	-	-	-	3S+D+P	-	
5	Nr. apartamente	-	-	50	-	-	-	-	-	
6	Nr. parcar	-	-	67	-	-	-	-	-	67

Necesar locuri de parcare UTR ZCP_M1:
50 apartamente
17 functiuni mixte
Total parcar propuse-67

Necesar locuri de parcare UTR SZCP_IS:
0
Total parcar propuse-0

TOTAL PARCARI (pe tot terenul) 67 locuri

***NOTA: numarul locurilor de parcare sint estimate, conf. anexa 2 PUG Cluj-Napoca**

Amprenta la sol maxima admisa parking subsol conf. PUG Cluj Napoca 75% din suprafata teren

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
URBANISMLUI SI DE URBANISM
HCL nr. 60 din 22.02.2021
VIZAT
data 22.10.2020

P.U.D. – Construire imobil mixt
str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26
Nr. 613306/14.12.2020
(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. PRODVINALCO S.A.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 372890/04.08.2020

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 PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil mixt – str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26

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

- **Certificat de urbanism nr. 5478/27.12.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 302/22.10.2020**

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. 372890/04.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.09.2018

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 dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 19.06.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 07.07.2020 și 11.09.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 06.05.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 19.06.2019 - ora 14 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 07.07.2020 - ora 14 și 11.09.2020 - ora 10:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în data de 19.06.2019 - ora 14, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 07.07.2020 - ora 14 și 11.09.2020 - ora 10:30.

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 :

- Hosu Elena Giorgiana –
- Asociația de Proprietari – str. Crișan nr. 32
- Asociația de Proprietari – str. Horea nr. 33
- Asociația de Proprietari – str. Horea nr. 35
- Facultatea de Litere – str. Horea nr. 31
- Universitatea Babeș-Bolyai – str. Mihail Kogălniceanu nr. 1
- Av. Kozma Norbert Ștefan –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 19.06.2019 - ora 14, 07.07.2020 - ora 14 și 11.09.2020 - ora 10:30.

La dezbaterile din 19.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Valentin Moldovan

Din partea publicului s-au prezentat vecinii, iar în numele lor au luat cuvântul :

- dl. Martin Csuros-președintele Asociației de Proprietari str. Horea nr. 35 :
 - avem ferestre spre partea cu viitoarea construcție
 - în cazul construirii la 2,5m nu vom mai avea lumină
 - va scădea calitatea vieții
 - înălțimea prea mare a construcției
- avocat Norbert Kozma pentru Asociației de Proprietari str. Crișan nr. 32 :
 - verificarea frontului la str. Crișan, conform planului afișat ar fi 22m, în realitate sunt 19,5m
 - acordul vecinilor pentru imobilul cu altă funcțiune decât cea de locuire
 - să nu fie afectată fundația imobilului
 - evidențierea cotei zero
 - studiu de circulație
 - studiu de insorire întocmit corect

12

La dezbateră din 07.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Bănuț

Din partea publicului s-au prezentat vecinii; au luat cuvântul :

- dl. Pop Vancea :
 - construcția forțază foarte mult limitele întrucât este o parcelă îngustă raportat la înălțimea propusă
 - str. Crișan e blocată din cauza traficului
 - are rezerve față de studiul geotehnic
 - dorește ca orice afectare a fundației să fie suportată de beneficiarul P.U.Z.
- d-na. Hambrik Eniko :
 - construcția de pe str. Horea nr. 35 este o clădire veche, nu dorește să fie afectată
 - se interesează de curțile de lumină prevăzute în proiect
- d-na. Hambrik Timea :
 - solicită lămuriri cu privire la accesul din str. Horea

La dezbateră din 11.09.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Bianca Pavel

Din partea publicului s-au prezentat :

- d-na. Alexandra Onișor-reprezentanta vecinilor str. Crișan nr. 32 :
 - apreciază că s-a renunțat la corpul din spate
 - str. Crișan este blocată
 - în condițiile în care se mai aduc 67 de mașini are rezerve față de traficul generat
 - dorește să se parcheze strict în interiorul proprietății, să nu parcheze pe stradă pe locurile de parcare cu abonament
 - întreabă proiectantul dacă se poate crește suprafața de spațiu verde, eventual o plantație pentru a reduce zgomotul
 - să nu fie afectată canalizarea
- avocat Norbert Kozma :
 - s-a renunțat la suprastructură, însă se menține infrastructura
 - să nu fie afectată structura de rezistență a construcției de pe str. Crișan nr. 32

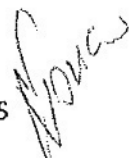
Prin adresa cu nr. 432415/17.09.2018, Asociația de Proprietari str. Horea nr. 35, comunică următoarele obiecțiuni :

- 1 . Sa ii fie prezentat Studiul de insorire tinand cont de afectarea gradului de viata a proprietarilor riverani
2. Studiul de trafic tiand cont ca se doreste constructia unui parking subteran de 5 nivele precum si servicii comert si locuire
3. Proiectul arhitectural din care sa reiasa aspectul estetic al imobilelor ce se doresc construite intre 2 cladiri Monument istoric

Consideram ca acest Proiect in forma lui actuala reprezinta ambitia unui proprietar ce are un interesul unui promotor imobiliar mai mult decat preocuparea integrarii spatiului in arhitecturii istorice a clujului asa cum este cotata strada Horea . De asemenea atragem atentia asupra riscurilor la care vor fi expuse constructiile actuale tinand cont de varsta cladirilor la executarea unor sapaturi de mare adancime asa cum se doreste

Csuros Martin

prin Tonco Nicolas



Prin adresa cu nr. 141023/12.03.2019, Asociația de Proprietari str. Crișan nr. 32 prin avocat Kozma Norbert Ștefan, comunică următoarele obiecțiuni :

- 1.) Chiar dacă se prevede respectarea unei distanțe de 6 metri liniari de la viitoarea clădire până la limita proprietății noastre, este probabilă încălcarea prevederilor legale referitoare a însorire.

Mai multe apartamente aparținând unor proprietari din structura Asociației noastre sunt dispuse înspre viitorul imobil – este situația unor apartamente cu o cameră, ale căror ferestre sunt orientate doar înspre Sud, adică înspre partea unde se va construi, fără a mai avea alte surse de lumină naturală. Există 4 locuințe care se află în această situație, care apreciem că ar putea fi afectate în mod semnificativ, cu încălcarea prevederilor legale în domeniu; și alte apartamente din clădirea noastră au camere orientate spre Sud, iar acestea ar putea fi lipsite de lumină soarelui în ipoteza edificării respectivei construcții.

În aceste împrejurări, este necesară efectuarea unui studiu de însorire care să lamurească aspectele menționate în cele ce preced.

- 2.) Solicităm verificarea frontului la strada a parcelei care formează obiectul P.U.D.!

Din planurile care sunt redată sumar pe anunțul afișat pe gardul terenului în cauză, se desprinde concluzia că frontul la strada al terenului ar fi de 22 metri liniari; aceasta se desprinde din însumarea lății clădirii propuse, care este de 10 m.l., și a distanțelor până la limitele proprietăților învecinate în stânga și dreapta, de câte 6 m.l.

În realitate, în opinia noastră frontul la strada al respectivei parcele de teren este de doar 19,3-19,5 metri liniari !!!

O asemenea realitate este de natură să pună sub un serios semn de întrebare multe aspecte legate de acel proiect și determină în mod direct imposibilitatea respectării specificațiilor/cotelor alese de persoanele interesate !

- 3.) Solicităm să se clarifice dacă, data fiind situarea terenului în zona ZCP, este necesară elaborarea unui plan director (masterplan), a unui PUZ sau a altor studii/planuri.
- 4.) Solicităm să se verifice dacă există avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
- 5.) Inițiatorul proiectului nu a clarificat într-o măsură suficientă situația viitoare a parcarilor de care trebuie să beneficieze construcțiile care se vor realiza, nefiind necesară în acest moment nici posibilitatea respectării cerinței legale ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul; str. Crișan este o stradă intens circulată, cu atât mai mult la orele de vârf.
- 6.) Clădirea noastră are o vechime de peste 80 de ani, prezentând anumite degradări ale structurii de rezistență care ar putea fi amplificate într-o măsură pe care nu o putem prevedea, de lucrările pe care le implică edificarea clădirii învecinate. Solicităm ca inițiatorul proiectului să ofere lamuriri privind măsurile pe care înțelege să le ia sub aspectul siguranței structurale a clădirii noastre pe durata efectuării lucrărilor pe care le are în vedere.
- 7.) Organizarea (inclusiv aprovizionarea) șantierului poate bloca în anumite momente desfășurarea normală a traficului, inclusiv a transportului public de călători, pe str. Crișan, sens în care este necesară analizarea acestui aspect și detalierea măsurilor avute în vedere de inițiatorul proiectului.

14

8.) Va comunicam faptul ca ne opunem acordarii oricaror derogari de la prevederile legale in vigoare in cazul proiectului in discutie. In ipoteza acordarii unor asemenea derogari, vom fi nevoiti sa sesizam de indata instantele de judecata si dupa caz celelalte organe si autoritati competente in vederea stoparii oricaror eventuale incalcari ale legii. De altfel, insusi Regulamentul de Urbanism prevede in mod expres ca in aceasta zona (ZCP) "nu sunt acceptate derogari de la prezentul regulament".

Cu deosebita consideratie,
Asociatia de Proprietari str. Crisan nr. 32 Cluj-Napoca
prin Av. Kozma Norbert Stefan



Prin adresa cu nr. 148520/15.03.2019, Asociatia de Proprietari str. Horea nr. 35, comunica urmatoarele obiectiuni :

Studiul de însorire va reliefa lipsa însoririi directe pentru locatarii de la Horea 35 (curtile de lumina prevăzute în noul imobil nu asigura prezența directă a soarelui pentru minim 1,5 ore/zi pentru mai multe dintre apartamente).

Menționăm că deși conform legislației în vigoare practicarea ferestrelor în calcanul de limita de proprietate nu este admis, în cazul clădirii de la horea 35 (construit în primii ani ai secolului XX) apartamentele au fost gândite cu încăperi care au iluminarea de zi prin ferestrele de la ceea ce atunci era o curte interioară (terenul aflat în discuție, la Horea 33-35). Specificăm deasemenea că imobilul de locuințe prevăzut este prins între două clădiri înalte și va avea apartamentele de la primele nivele într-o situație de lipsa de confort atât a însoriri cât și a vizibilității (lățimea curților de lumină fiind foarte restrânse).

Ne exprimăm îngrijorarea pentru traficul generat de aducerea a 80 de autovehicule care accesează parcela dinspre strada Crișan. Menționăm că e o stradă în pantă abruptă, de doar două benzi cu o bandă blocată de parări iar posibilitatea creării de ambuteiaje la intrarea/ieșirea într-o/dintr-o parcare subterană de cinci niveluri (care necesita timpi de așteptare consistenti). Deasemenea menționam că structura parări de cinci niveluri subterane este de doar 10 m interax, așa că manevrarea autoturismelor va reprezenta o provocare pentru abilitățile șoferilor. Acest lucru va genera evitarea intrării riveranilor în parcare și parazitarea întregului areal cu mașini parcate, un inconvenient pentru toți cetățenii orașului.

Deasemenea, parkingul de cinci niveluri subterane (5S) nu este conform regulamentului zonei (extras C.U.: "(a)regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)". Ne exprimăm îngrijorarea pentru siguranța clădirii învecinate (Crișan 32) în momentul excavării unei gropi de fundare de minim 15 m adâncime pe un teren în pantă predispus alunecărilor. Pe de altă parte provocarea tehnologică aduce riscul ca să fie amânata construcția parkingul întorcându-ne la dezavantajele parărilor pe stradă.

Prin viitoarea alipire a parcelelor se va permite amplasarea parkingului care este de interes privat pe treneul de pe Crișan? Acest lucru contravine extrasului regulamentului prezentat în certificatul de urbanism: Deoarece se propune construirea unui ansamblu mixt,

15

pe o suprafață de teren de 3856mp, format dintr-un imobil cu funcțiuni mixt (S+P+3E+R/M – servicii, comerț și locuire) încadrată în zonă de mixtă (UTR=ZCP_M1) și un imobil cu funcțiuni medicale (S+D+P+2E+R) încadrată în zonă de instituții și servicii publice și de interes public (UTR=ZCP_ÎS), ținând cont de caracteristicile amplasamentului și natura investiției.

În concluzie, construirea unui ansamblu de locuințe de asemenea amploare într-o curte flancată pe trei laturi de trei clădiri înalte produce în tip de locuire urbană îndepărtată de caracteristicile confortului de locuire, forțând utilizarea suprafeței la maximum fără să ia în seama interesele locatarilor existenți și viitori, urmărind doar îndeșirea la maximum a locuirii. Deasemenea nu este luat în calcul echilibrul care ar trebui să existe între interesele investitorului, ale locuitorilor actuali și viitori și al interesului orașului. Menționăm că această procedură invita la îndeșiri neglijente și la scăderea drastică a interesului zonei și implicit al orașului. Propunem să se ia în calcul faptul că parcela este închisă între clădiri și are o lățime maximă de circa 25 ml. pe o adâncime de peste 160 ml.

Atragem atenția că atât clădirea de la Horea 31, cât și cea de la Horea 35 sunt monumente istorice și avizul Comisiei de monumente este solicitat și obținut doar pentru demolarea clădirilor parazitare de la Horea 33, nu și pentru construirea noului ansamblu de locuințe în condițiile în care acesta este lipit de cele două monumente.

Ca și locuitori ai zonei străzii Horea ne îndreptăm observațiile către Comisia de Urbanism în speranța că decizia sa va lua în considerare argumentele legate de calitatea vieții în areal și în zonă și le va privi ca fiind mai presus decât indicii tehnico-economici.

14 martie 2019

Proiect. Asoc.
CSURAS MARTIN

Prin adresa cu nr. 280354/28.05.2019, Universitatea Babeș-Bolyai cu sediul în str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, comunică următoarele obiecțiuni :

Având în vedere recunoașterea cu FAC DE LITERE la sud, și dezvoltarea imobilelor propuse până la corpul clădirii noastre, proiectantul structurii de rezistență va comunica Direcției Tehnice a U.B.B. soluția de fundare, studiul geotehnic și adâncimea de fundare comparativ cu cea fundatului Fac de Litere

Cu mulțumiri,

Data: 27 mai 2019

Semnătura:



16

Prin adresa cu nr. 285602/30.05.2019, dl. Rusu Emil-Midi cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu construirea unei
alte clădiri lângă clădirea situată pe Horea 37
deoarece clădirea este veche și are fundații
din cărămidă zidită nu din beton armat
se poate deteriora clădirea.

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2019

Semnătura:



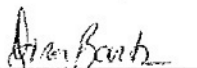
Prin adresa cu nr. 285612/30.05.2019, d-na. Barta Dora-Felicia cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- ÎNSCRIEREA IMOBILULUI NOSTRU VA FI GRAV AFECTATĂ PRIN ALIPIREA CONSTRUCȚIEI
NOI CARE PREȚINE CURȚ DE LUMINĂ LA DOAR 2,5M DISTANȚĂ; VOR FI TĂIAȚI EDARII
ȘI PIERDE SPAȚIUL VERDE; CARE ESTE STATUTUL/DESTINAȚIA TERENULUI DUPĂ
ALIPIREA CELOR DOUĂ LOTURI. VA FI GRIJĂȚE ACUM CAUȚA SPĂȚIULUI DESTINATE
SERVICIILOR, CĂMINUL/TERASA; VA CREȘTE GRADUL DE ÎNCĂLZIRE AL IMOBILULUI
LIPSĂ RĂZVIRȚII ȘI APROPIEREA DINTRE CLĂDIRI VOR ÎNTRĂZĂRI VĂDAREA APARTEAMENTELOR
Cu mulțumiri, LOCATARILOR DE LA HOREA NR. 35.

Data:

28.05.2019

Semnătura:



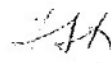
Prin adresa cu nr. 285620/30.05.2019, dl. Ioniță Dorin-Ioan cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- PRIN CONSTRUIREA ACESTUI IMOBIL CLĂDIREA NOSTRĂ NU VA MAI
BENEFICIA DE ÎNCĂLZIRE, AVÂND ÎN VEDERE PERESTRELE CU VEDERE ȘI PE
HOREA NR. 33; NU ȘTIM ÎN CE MĂSURĂ NOUA CONSTRUCȚIE VA AFECTA
IMOBILUL NOSTRU (HOREA NR. 35) ÎN TERENUL DE CONSTRUCȚIE; VA FI DISCOMFORT
ÎNTR-UN RANG DE SERVICII ȘI COMERT, DIN CAUZA GĂLĂGIEI. CONSIDERĂM
AFECTAREA CĂLĂȘII LUMINII ȘI APROPIEREA CONSTRUCȚIILOR VA ÎNTRĂZĂRI VĂDAREA
Cu mulțumiri, APARTEAMENTULUI NOSTRU.

Data:

28.05.2019

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 285626/30.05.2019, d-na. Hambrik Ana Monika cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

- IMOBILUL NOSTRU NU VA MAI BENEFICIA DE ÎNSORIRE ȘI NICI DE PRIVELISTE.

- NOUL IMOBIL CU SPAȚII CU DESTINAȚIE DE SERVICII ȘI COMERT VA CAUZA MULTĂ GĂLĂGIE

- NE ESTE FRICĂ SĂ NU FIE AFECTATĂ STRUCTURA CLĂDIRII NOASTRE

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2019

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 285630/30.05.2019, d-na. Hambrik Tamea Andrea cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

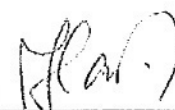
- IMOBILUL NOSTRU NU VA MAI BENEFICIA DE ÎNSORIRE ȘI NICI DE PRIVELISTE

- NOUL IMOBIL CU SPAȚII CU DESTINAȚIE DE SERVICII ȘI COMERT VA CAUZA MULTĂ GĂLĂGIE

- NE ESTE FRICĂ SĂ NU FIE AFECTATĂ STRUCTURA CLĂDIRII NOASTRE

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2019

Semnătura: 

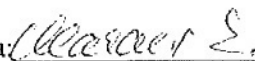
Prin adresa cu nr. 285633/30.05.2019, d-na. Marcus Etelka cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

- Imobilul nostru nu va mai beneficia de Însorire

- Nouel Imobil cu spațiu cu destinație de servicii și comerț va cauza multă gălăgie

- Există pericol de afectare a structurii clădirii noastre

Data: 27.05.2019

Semnătura: 

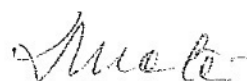
Prin adresa cu nr. 285636/30.05.2019, d-na. Matei Tamara cu domiciliul în : comunică următoarele obiecțiuni :

- NU SUNT DE ACORD CU DIMINUAREA SURSEI DE

LUMINĂ - PRIN CONSTRUCȚIA VECHINĂ (ȘI MATEA 33)

- NU SUNT DE ACORD CU PĂRĂȘIA ȘI DĂRĂCIEA

Data: 28.05.2019

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 285641/30.05.2019, d-na. Târțan Ana cu domiciliul în
5, comunică următoarele obiecțiuni :

ap.

Având în vedere că imobilul nostru din str. Horea
nr. 35 este o construcție veche având fundația din
căminidă zidită nu din beton armat, săpăturile pentru
fundația noului imobil ce se dorește a fi construit, poate
afecta grav structura de rezistență a imobilului aflat în
imediată vecinătate. Există posibilitatea ca structura imobilului
(str. Horea nr. 35) să fie afectată de igresie datorită faptului că spațiul
nu va fi suficient ventilat. De asemenea datorită spațiilor pe altă
destinație: comerciale și medicale se în crește poluarea
Cu mulțumiri, sonoră deoarece sunt apartamente care au geamuri
Data: 28.05.2019 spre curtea de la Horea nr. 35. Semnătura: A.E.

Prin adresa cu nr. 285647/30.05.2019, d-na. Budeanu Ecaterina cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

-CLASAREA PROPOZĂ LA APECTA ÎNSCRIBEREA IMOBILULUI NOSTRU, DE
ASEMENEA, MAI DERANJERĂ GALĂCIA CARE VA FI PRODUSĂ ÎN URMA
PUNȘILOR DE SERVICII ȘI COMERȚ ALE IMOBILULUI NOU TRAFICUL AUT
ÎN ZONĂ VA FI ȘI MAI AGLOMERAT

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2019

Semnătura: Budeanu

Prin adresa cu nr. 285650/30.05.2019, dl. Csuros Martin Cristian cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Locuința noastră are geamurile de la bucatărie și hol
amplasate spre sud; prin aceste geamuri primeam soarele;
și aceste încăperi așa primeam lumină, după planul inițiat de
PROSRINARCS va rămâne fumate din apartament fără lumină.

Așa punctul nostru de vedere construcția pune în pericol și structura
Clădirii noastre. Crește zgomotul și așa aglomerat din zonă,
Cu mulțumiri, și nu în ultimul rând scade valoarea locuinței.

Data: 28.05.2019.

Semnătura: Csuros

Prin adresa cu nr. 285658/30.05.2019, d-na. Pop Vilma Maria cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

1. Terenul terasat (verandă) Colaturie cu poartă abruptă, canalizare și fund. în subteran
alunecă în mod vizibil; construcția va accentua acest fenomen permițând
2. Construcția de P+3+M va obține unica sursă de lumină naturală a ap. 28,
care are fereastra în un' exclusiv pe latura sud.

19

3. Amplasarea în zonă a unui restaurant cu terasă va constitui o sursă de poluare sonoră permanentă

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2019

Semnătura: Pop

Prin adresa cu nr. 285665/30.05.2019, d-na. Zbranca Rarița Maria cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

- Construcția planificată, data fiind aproape de clădirea de pe str. Horia 35, pune în pericol în mod grav integritatea și siguranța acestor obiective și a locuitorilor pe care o clădire;
- este în pericol o clădire de patrimoniu;
- dat fiind faptul că locuitorii mei au o siguranță foarte mare (Sire), va rămâne complet fără lumină, fără aer condiționat;
- deja în această zonă traficul și densitatea locuitorilor este foarte mare, ceea ce va genera un trafic suplimentar și un nivel de zgomot care pun în pericol bunăstarea locuitorilor actuali ai zonei;

Cu mulțumiri,

Data: 27.05.2019

Semnătura: H

Prin adresa cu nr. 285670/30.05.2019, d-na. Crișan Georgina cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

- CLĂDIREA NOASTRĂ VA PIERDE ÎNSCRIȘI, VA FI ÎMPEDICĂ ÎN TRAFIC;
- VA FI GĂLĂGIE DIN CAUZA SPAȚIILOR CU FUNCȚIE DE SERVICIU ȘI COMERȚ;
- STRUCTURA CLĂDIREI NOASTRE DE PATRIMONIU POATE FI GRAV AFECTATĂ DE CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2019

Semnătura: C

Prin adresa cu nr. 285675/30.05.2019, d-na. Varadi Ana cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

- CLĂDIREA NOASTRĂ NU VA MAI BENEFICIA DE ÎNSCRIȘI
- VA FI GĂLĂGIE DIN CAUZA SPAȚIILOR CU DESTINAȚIE DE SERVICIU ȘI COMERȚ

Cu mulțumiri,

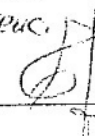
Data: 28.05.2019

Semnătura: Ana Ana

Prin adresa cu nr. 285683/30.05.2019, d-na. Zoldos Edita cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

PRIN CONSTRUIREA ACESTUI IMOBIL CLADIREA NOASTRA
POATE FI AFECTATĂ PRIVIND STRUCTURA, FIIND O CLADIRE
VECHE DE MAI MULTE DE 100 DE ANI. CLADIREA O VA AVEA
SPATII IN CARE VOR FI DIFERITE SERVICII SI COMERTI DIN
CARE CAUZA VA FI DISCONFORT, GALAGIE
FOARTE IMPORTANT VA FIU INFORMAT ASUPRA DATEI CAND SE VA DISCUTA
Cu mulțumiri, IN ȘEDINȚA DE CONSILIUL LOCAL DEBENUL CONSTRUC.

Data: 28.05.2019.

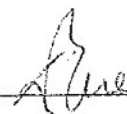
Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 285687/30.05.2019, d-na. Tripa Doina-Paula cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

- CONSTRUCȚIA NOUĂ APLICATĂ DE CLĂDIRA NOASTĂ NE VA LIPSĂ COMPLET
DE ÎNSORIRE, CEECE VA PĂRĂȘII IGRAȘIA ȘI DEZVOLTAREA FUNCȚIILOR
- VA FI PUNITĂ GALAGIE DIN CAUZA SPACIILOR DE SERVICII ȘI COMERCIALE
- STRUCTURA CĂMINULUI DE PATRIMONIU VADE FI AFECTATĂ
- TRAFICUL ÎN ZONĂ VA FI ÎN PĂRĂȘII AGLOMERAT

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2019

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 286603/30.05.2019, Asociația de Proprietari str. Crișan nr. 32 prin avocat
Kozma Norbert Ștefan, comunică următoarele obiecțiuni :

- NU A FOST EFECTUAT STUDIUL DE ÎNSORIRE; CLADIREA NOASTĂ SE SITUEAZĂ
ÎN CONUL DE UMBRĂ AL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE.
- ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII PROPUSE NU E APĂTATĂ DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT,
CI DĂR DE LA COTA "ZERO", E NECESARĂ O SECȚIUNE RELEVANTĂ.
- FRONTUL LA STR. CRIȘAN ESTE DE DOAR 19,4 M.L. ȘI NU 22 M.L. CUM AR
REZULTA DIN PLANȘETUL DEZ. NU PUT FI RESPECTATE RETRAGERILE LEGACE.
- SOLICITĂM SĂ SE VERIFICE DACĂ EXISTĂ AVIZUL COMISIEI REGIONALE (I) A
MONUMENTELOR ISTORICE, ȘI AVIZUL ADMINISTRATORULUI DISTRICTELOR, PUBLIC.
- SOLICITĂM SĂ SE VERIFICE DACĂ ELABORĂTORUL PUD ARE COMPETENȚA FG (PROTEJAZ
ȘI DEZVOLTARE PATRIMONIUL CONSTRUIT). NU EXISTĂ ACORDUL UECINICILOR
Cu mulțumiri,

Data: 30.05.2019

Semnătura: 


21

Prin adresa cu nr. 239281/19.05.2020, Asociația de Proprietari str. Crișan nr. 32 prin avocat Kozma Norbert Ștefan, comunică următoarele obiecțiuni :

- 1.) Pe plansa afisata pe gardul proprietatii mai sus mentionate nu este precizata **COTA ZERO** a cladirii/cladirilor care urmeaza a fi edificate.

Lipsa mentionarii cotei zero are consecinte severe asupra oricarei analize a proiectului si astfel face dificila, sau chiar imposibila, stabilirea/verificarea respectarii prevederilor legale aplicabile.

Importanta precizarii exacte a cotei zero – *cota a carei indicare a fost evitata cu o surprinzatoare perseverenta si in varianta anterioara a proiectului!!* – este cu atat mai evidenta cu cat terenul initiatorului este un teren care prezinta o anumita panta si este totodata denivelat. La fel se prezinta si terenul pe care este edificat blocul nostru.

Avand in vedere aceste caracteristici, observam pe plansa afisata pe gardul proprietatii initiatorului diferite cote stabilite in teren , sens in care apare ca cert faptul ca raportat la cota 351.33 mentionata la coltul de N-V al terenului initiatorului si cota 343,75 mentionata in partea din aval a blocului nostru, exista o **diferenta de nivel de peste 7(sapte) metri** intre partea din amonte si cea din aval – aspect valabil cel putin pe linia gardului dintre proprietatea noastra si cea a initiatorului, conform mentiunilor de pe plansa. Intre alte puncte remarcam ca exista o diferenta de nivel de aproximativ 4(patru) metri.

In aceste conditii, evitarea precizarii neechivoce a cotei zero a constructiei/constructiilor viitoare poate fi de natura sa trezeasca suspiciuni intrucat poate sa permita initiatorului o marja foarte larga de actiune, ajungandu-se chiar pana la a lasa la latitudinea acestuia daca respecta sau nu inaltimea constructiei : daca nu se stie de la ce nivel de referinta incepe constructia, va fi dificil de verificat respectarea inaltimii legale sau a celei autorizate !

2.) Cu privire la **Studiul de insorire.**

In stransa corelatie cu lipsa mentionarii cotei zero se afla si problematica studiului de insorire, studiu pe care nu cunoastem daca initiatorul l-a refacut dupa modificarea proiectului.

Avand insa in vedere antecedenta actiunilor initiatorului, care a prezentat data eronate in ceea ce priveste frontul la strada la momentul depunerii actelor necesare in vederea sustinerii proiectului in forma sa anterioara, de aceasta data ne rezervam dreptul de a avea serioase suspiciuni si rezerve cu privire la buna credinta a initiatorului si elaboratorului in ceea ce priveste datele pe care acestia le prezinta !!!

Amintim ca in cursul anului 2019, initiatorul si elabradorul au sustinut ca frontul terenului la str. Crisan ar fi de 21,93 metri liniari, in conditiile in care acest front era in realitate, la acel moment, de 19 metri liniari!

Astfel, lipsa indicarii neechivoce a cotei zero este de natura sa puna sub un substantial semn de intrebare acuratetea oricarui studiu de insorire, pentru bunul motiv ca nu se pot determina fara dubiu cotele de nivel si astfel inaltimea cladirii. Avand in vedere diferentele de nivel existente, este maxim probabil ca intr-o parte cladirea care se propune a se edifica langa cladirea noastra va avea spre exemplu 12 metri inaltime de la sol, iar in cealalta parte sa aiba cel putin 16 metri sau chiar aproape 20 de metri inaltime.

In aceste conditii ne rezervam dreptul de a efectua si nou un studiu de insorire, manifestand serioase rezerve fata de vechiul studiu facut tocmai de firma care elaboreaza proiectul si regasindu-ne in situatia de a nu sti in acest moment daca s-a efectuat (desigur, tot de catre elaborator !) un nou studiu de insorire.

Un asemenea demers este insa posibil dupa precizarea cotei zero, intrucat fara planuri corecte si complete este dificila stabilirea concordantei demersurilor initiatorului/elaboratorului cu prevederile legale aplicabile, inclusiv efectuarea unui studiu de insorire obiectiv si exact.

3.) Solicitam sa se clarifice daca, data fiind situarea terenului in **zona ZCP**, este necesara elaborarea unui plan director (masterplan), a unui PUZ sau a altor studii/planuri.

In acest sens, apreciem ca este necesara realizarea si a unei **documentatii tehnice pentru studiul de circulatie.**

Avand in vedere ca str. Crisan este intens circulata, este necesara inclusiv determinarea, prin studiul de circulatie, a traficului maxim atras de obiectivul analizat.

De asemenea, organizarea (inclusiv aprovizionarea) santierului si desfasurarea lucrarilor, care in mai multe faze este previzibil sa sa realizeze cu utilaje grele, poate bloca in anumite momente desfasurarea normala a traficului, inclusiv a transportului public de calatori, pe str. Crisan, sens in care este necesara analiza si a acestui aspect si detalierea masurilor avute in vedere de initiatorul proiectului.

Nu in ultimul rand, suntem interesati sa stim cum anume va gestiona initiatorul poluarea generata de edificarea constructiilor, inclusiv poluarea fonica.

4.) Solicitam sa se verifice daca exista avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

5.) Cladirea noastra are o vechime de peste 80 de ani, prezentand anumite degradari care ar putea fi amplificate intr-o masura pe care nu o putem prevedea, de lucrarile pe care le implica edificarea cladirii invecinate.

Solicitam ca initiatorul proiectului sa ofere lamuriri privind masurile pe care intelege sa le ia sub aspectul sigurantei structurale a cladirii noastre pe durata efectuarii lucrarilor pe care le are in vedere.

De asemenea, facem inca de acum trimitere si la prevederile Ordinului nr.839/2009, actualizat, al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei, intrucat se are in vedere amplasarea de constructii cu *alta destinatie* decat cea a cladirilor *invecinate*, precum si pentru ca se prefigureaza in mod cert fundarea la o cota mult mai adanca decat cea a talpii fundatiei constructiei noastre.

6.) Semnalam faptul ca la frontul dinspre str. Crisan a terenului initiatorului se afla mai multi arbori inalti, cu o varsta estimata de peste 40 de ani.

Din cate cunoastem, eliminarea nejustificata a acestora nu este permisa in cazul UTR SZCP_IS. Acesti arbori nu sunt figurati pe plan, ei au fost ignorati de catre initiator/elaborator si astfel nu se cunoaste care va fi situatia lor.

Exista 2 arbori in cele doua colturi ale frontului dinspre str. Crisan care pot fi pastrati fara sa afecteze lucrarile propuse.

7.) Va comunicam totodata faptul ca **ne opunem acordarii oricaror derogari** de la prevederile legale in vigoare in cazul proiectului in discutie.

In ipoteza acordarii unor asemenea derogari, vom fi nevoiti sa sesizam de indata instantele de judecata si dupa caz celelalte organe/autoritati competente in vederea stoparii oricaror eventuale incalcari ale legii. De altfel, insusi Regulamentul de Urbanism prevede in mod expres ca in aceasta zona (ZCP) "nu sunt acceptate derogari de la prezentul regulament".

Cu deosebita consideratie,
Asociatia de Proprietari str. Crisan nr. 32 Cluj-Napoca
prin Av. Kozma Norbert Stefan



Prin adresa cu nr. 284157/16.06.2020, Asociatia de Proprietari str. Crișan nr. 32 prin avocat Kozma Norbert Ștefan, comunică următoarele obiecțiuni :

- Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :
- PE PLANȘA CARE NE-A FOST COMUNICATĂ NU ESTE PRECIZATĂ COTA ZERO, CEEA CE FACE IMPOSIBILĂ VERIFICAREA RESPECTĂRII PREVEDERILOR LEGALE REFERITOARE LA ÎNȘOARE.
 - SOLICITĂM SĂ NI SE COMUNICE O PLANȘĂ PE CARE SĂ FIGUREZE COTA ZERO!!!
 - SOLICITĂM VERIFICAREA ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR PREV. DE ART. 48 DIN LEGEA NR. 350/2001 ȘI DE ART. 19 DIN NORMELE DE APLICARE ALE LEGII. APREȚEM CĂ NU E ÎNDEPLINITĂ CERINȚA LEGALĂ PRIVIND ÎNȘOAREA OBIECTIVULUI ÎNTR-O FUNCȚIUNE COMPATIBILĂ ȘI NICI CONFORMAREA OBIECTIVULUI CU IDENTITATEA ARHITECTURALĂ A ZONEI
- CONTINUARE PE VERSO! -

Cu mulțumiri,

Data: 16.06.2020

Semnătura:



Notă:

- SOLICITĂM SĂ NI SE COMUNICE DACĂ S-A EFECTUAT STUDIUL DE SPECIALITATE ÎN JENSUL CELOR CE PRECED
- SOLICITĂM SĂ NI SE COMUNICE DACĂ S-A EFECTUAT DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PT. STUDIUL DE CIRCULAȚIE ȘI ... PREVEDERE PT. LIMITAREA

24

DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PT. PROIECT
CARE SUNT MĂSURILE AVUTE ÎN VEDERE PT. LIMITAREA
POLUĂRII (INCLUSIV A POLUĂRII FONICE).

- PE PLAN NU SUNT IDENTIFICAȚI ARBORII ÎNALȚI EXISTENȚI
LA FRONTUL TERENULUI DINSTRĂ STR. CRIȘAN.

- ANEXĂM ÎNPUTERNICIREA AVOCATIALĂ

16.06.2020



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 Asociației de Proprietari str. Crișan nr. 32, cu nr. 141023/12.03.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR S.R.L. - arh. Eliza Jurcă precizează următoarele :

- 1.) Conform planșei 0.9 STUDIU DE ÎNSORIRE CRISAN 26 (care face parte din documentația depusă la primărie pentru faza PUD) clădirea propusă pe Crisan 26 va asigura însorirea de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă respectând Ordinul nr. 119/2016, cap 1, art 3. Documentația mai sus menționată a fost depusă și la Sanepid și a fost aprobată. Studiul s-a efectuat baza documentației topo (coordinate stereo) și a hărții Google maps. Studiul are aviz favorabil nr. 618/4232 din 06.02.2018) (vezi anexa 1)
- 2.) Conform ridicării topo în scop AD, PUD și AC lățimea frontului la strada este de 21.93m . Acest lucru poate fi verificat în documentația anexată proiectului. Distanța între punctul 136 și 137 =4.70m, între 137 și 138=17.230; $4.70+17.230=21.93m$. Coordonatele stereo ajută la localizarea exactă pe teritoriul țării noastre a bunurilor imobile și ele sunt corelate cu noul sistem internațional de localizare numit GPS. Ele apar pe ridicările topo și sunt solicitate de către arhitecți la începerea oricărui proiect pentru a fi folosite în programele de proiectare. (vezi anexa 2)
- 3.) Conf certificatul de urbanism nr 5478 din 27.12.2018 s-a cerut aviz pentru PUD și nu PUZ. (vezi anexa 3)
- 4.) Avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice este anexat în documentația depusă la primărie pentru faza PUD. Număr aviz CZMI : 104/Z/14.02.2019 (vezi anexa 4)
- 5.) În urma studiului de trafic realizat de către Dynamics Traffic SRL în 2018 în mai multe puncte din zona (vezi desen atașat) s-a concluzionat faptul că str. Crisan are

25

capacitatea de a asigura fluenta debitelor orare de trafic generate de noua dezvoltare. Studiul de trafic are aviz favorabil nr. 213121/446 din 20.06.2018) (vezi anexa 5)

- 6.) Se vor lua masuri de siguranță pentru a nu afecta fundația clădirilor vecine pe tot perimetrul terenului, inclusiv cel de la numărul 32. Prin proiectarea, execuția și exploatarea în timp a construcției, investitorul se obliga să suporte eventualele prejudicii aduse construcțiilor din vecinătate;
- 7.) Organizarea de șantier se va realiza pe baza unui proiect vizat de către Primăria Cluj și Serviciul Siguranței Circulației.
- 8.) Proiectul propus se încadrează în prevederile actualului PUG.

Ca răspuns la sesizarea Asociației de Proprietari str. Horea nr. 35, cu nr. 148520/15.03.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR S.R.L. - arh. Eliza Jurcă precizează următoarele :

- 1.) Ferestrele în calcanul aflat în clădirea de pe str Horea 35 nu sunt conforme cu codul civil în vigoare. Studiul de însoțire nu este necesar în acest caz conf. Ordinul 119/2014 și 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației confirmă:

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însoțire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."

Retragerea de 2.5m fata de ferestrele din calcan respecta retragerea impusa de lege :

Art. 615 (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Limitarea propagării focului fata de vecinătăți:

Din punct de vedere al securității la incendiu clădirea de la nr 35 nu respecta condițiile de siguranță la foc fata de vecinătăți, prin existența ferestrelor în calcan. Viitoarea clădire de la numărul 33 aparținând firmei Prodvinalco va fi obligată să se protejeze contra focului creând perdele de apă pe fațada în zona ferestrelor.

- 2.) În urma studiului de trafic realizat de către Dynamics Traffic SRL realizat în 2018 în mai multe puncte ale zonei (vezi desen atașat) s-a concluzionat faptul că str. Crisan are capacitatea de a asigura fluenta debitelor orare de trafic generate de noua dezvoltare. Studiul de trafic are aviz favorabil nr. 213121/446 din 20.06.2018) (vezi anexa 5)
- 3.) Terenul aflat în proprietatea Prodvinalco se afla în 2 UTR-uri: ZCP_IS și ZCP_M1. Zona vecina cu clădirea de pe Crisan 32 se afla în ZCP_IS iar aici nu sunt limitări la numărul de subsoluri. Se vor lua masuri de siguranță pentru a nu afecta fundația clădirilor vecine pe tot perimetrul terenului, inclusiv cel de la numărul 32. Prin proiectarea, execuția și exploatarea în timp a construcției, investitorul se obliga să suporte eventualele prejudicii aduse construcțiilor din vecinătate; Structura clădirii va fi realizată pe baza unui studiu de rezistență al clădirilor vecine și un proiect de rezistență pentru viitoarea construcție.

26

- 4.) Alipirea parcelelor a fost ceruta de către Primărie și aprobată de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice și se afla în proprietatea Prodvinco. Parcarea mașinilor aparține întregului ansamblu, indiferent de funcțiunile propuse (anexa 6)

În prezent amplasamentul este relativ înalbu, cu spații atât libere neîngrijite cât și spații construite parțial neîngrijite. Consideram ca în urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații calitatea cadrului construit propus dar și vecin va crește, realizarea investiției va duce la dezvoltarea zonei și creșterea calității activităților care se pot desfășura în aceasta.

Proiectul aflat în studiu încearcă să respecte toate reglementarilor aflate în PUG. S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabil d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitățile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spații libere și plantate, a parcajelor, a indicilor urbanistici permisi dar și a cerințelor de amplasare față de vecinătăți

Arh. Eliza Jurca

ARHIMAR

24 mai 2019



Ca răspuns la sesizările :

- nr. 280354/28.05.2019 – Universitatea Babeș-Bolyai, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1
- nr. 285602/30.05.2019 – dl. Rusu Emil-Midi,

proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR S.R.L. - arh. Eliza Jurcă precizează următoarele :

În faza de autorizare, conf. legii 50/1991, proiectul noii clădiri se va realiza pe baza expertizei fundațiilor învecinate și găsirea soluțiilor de protejare a acestora. Se vor lua măsuri de siguranță pentru a nu afecta fundația clădirilor vecine pe tot perimetrul terenului. Prin proiectarea, execuția și exploatarea în timp a construcției, investitorul se obliga să suporte eventualele prejudicii aduse construcțiilor din vecinătate;

Ca răspuns la sesizările :

- nr. 285612/30.05.2019 – d-na. Barta Dora-Felicia, :
- nr. 285620/30.05.2019 – dl. Ioniță Dorin-Ioan, str. I
- nr. 285626/30.05.2019 – d-na. Hambrik Ana Monika, :
- nr. 285630/30.05.2019 – d-na. Hambrik Timea Andrea,
- nr. 285633/30.05.2019 – d-na. Mărcuș Etelka,
- nr. 285636/30.05.2019 – d-na. Matei Tamara,

27

- nr. 285641/30.05.2019 – d-na. Țârțan Ana,
- nr. 285647/30.05.2019 – d-na. Budeanu Ecaterina, s
- nr. 285650/30.05.2019 – dl. Csuros Martin Cristian,
- nr. 285658/30.05.2019 – d-na. Pop Vilma Maria, str.
- nr. 285665/30.05.2019 – d-na. Zbranca Rarița Maria, :
- nr. 285670/30.05.2019 – d-na. Crișan Georgina, str.
- nr. 285675/30.05.2019 – d-na. Varadi Ana, :
- nr. 285683/30.05.2019 – d-na. Zoldos Edită,
- nr. 285687/30.05.2019 – d-na. Tripa Doina-Paula,

proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR S.R.L. - arh. Eliza Jurcă precizează următoarele :

1.)

Conf. reglementărilor actualului PUG *UTR_ZCP_M1* construcția propusă pe parcela de la numărul 33 aflată în proprietatea Prodvinalco respectă următoarele: *„Conformarea clădirilor pe parcela 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. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de*

lumina învecinate se pot amplasa curți de lumina cu lungimea de minimum 3.5m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumina naturală” (anexa nr. 1 este regulamentul complet UTR_ZCP_M1)

Ferestrele în calcanul aflat în clădirea de pe str. Horea 35 nu sunt conforme cu codului civil în vigoare iar din punct de vedere al securității la incendiu nu respectă condițiile de siguranță la foc față de vecinătăți, prin existența ferestrelor în calcan. Viitoarea clădire de la numărul 33 aparținând firmei Prodvinalco va fi obligată să se protejeze contra focului față de clădirea de la nr. 35 creând perdele de apă pe fațada în zona ferestrelor, cu costuri suplimentare pentru stocarea apei și sistemul de drenare.

Studiul de însorire nu este necesar în acest caz conf. Ordinul 119/2014 și 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației confirmă: (3) *În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.”*

Retragerea de 2.5m față de ferestrele din calcan respectă retragerea impusă de lege și reglementările locale din PUG:

Art. 615 (1) *Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.*

28

- 2.) Nu vor fi tăiați copaci pe terenul aflat în zona clădirii de la nr 35, ci dimpotrivă, vor fi plantați. Suprafața verde pe sol va respecta cerințele din actualul PUG Cluj Napoca iar cantitatea de vegetație propusă va depăși cu mult situația actuală în zona parcelei de pe Horea.
- 3.) Referitor la destinația terenului în urma alipirii: sunt specificate în planul PUD funcțiunile propuse. Oricum, considerăm ca viitoarele funcțiuni nu vor deranja vecinii de la numărul 35 (cu ferestre în calcan), parterul va fi orientat spre Facultatea de Litere iar restul etajelor vor avea funcțiune de locuire.
- 4.) Construcția propusă prin PUD va avea fundațiile retrase fata de clădirea vecină de la numărul 35, cu 2.50m, parterul și etajele vor fi în consola și nu vor atinge calcanul vecin. În faza de autorizare, conf. legii 50/1991, proiectul noii clădiri se va realiza pe baza expertizei fundațiilor învecinate și găsirea soluțiilor de protejare a acestora. Se vor lua măsuri de siguranță pentru a nu afecta fundația clădirilor vecine pe tot perimetrul terenului. Prin proiectarea, execuția și exploatarea în timp a construcției, investitorul se obligă să suporte eventualele prejudicii aduse construcțiilor din vecinătate;
- 5.) În urma studiului de trafic realizat de către Dynamics Traffic SRL în 2018 în mai multe puncte din zona (vezi desen atașat) s-a concluzionat faptul că str. Crisan are capacitatea de a asigura fluenta debitelor orare de trafic generate de noua dezvoltare. Studiul de trafic are **aviz favorabil nr. 213121/446 din 20.06.2018** (vezi anexa 5)
- 6.) Avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice este anexat în documentația depusă la primărie pentru faza PUD. Număr aviz CZMI : 104/Z/14.02.2019 (vezi anexa 4)

Ca răspuns la sesizarea Asociației de Proprietari str. Crișan nr. 32 prin avocat Kozma Norbert Ștefan, cu nr. 286603/30.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR S.R.L. - arh. Eliza Jurcă precizează următoarele :

- 1.) Conform planșei 0.9 STUDIU DE ÎNSORIRE CRISAN 26 (care face parte din documentația depusă la primărie pentru faza PUD) clădirea propusă pe Crisan 26 va asigura însorirea de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă respectând Ordinul nr. 119/2016, cap 1, art 3. Documentația mai sus menționată a fost depusă și la Sanepid și a fost aprobată. Studiul s-a efectuat pe baza documentației topo (coordinate stereo) și a hărții Google maps. Studiul are **aviz favorabil nr. 618/4232 din 06.02.2018** (vezi anexa 1)
- 2.) Clădirea propusă pe Crisan 32 are cornișa sub limita înălțimii admise de PUG ZCP_IS: 12m fata de 16m admis deci cu 4 metri mai mica *art. 10 (a) UTR_ZCP_Is_A "Înălțimea maximă la cornișa nu va depăși 16 m și respectiv $P+3+M(R)$ "* . Înălțimea acesteia s-a calculat în funcție de cota terenului amenajat al clădirii și de retragerile laterale de 6m fata de limitele vecine laterale (respectând reglementările din PUG): *art. 6 UTR_ZCP_Is_A „Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 4.5m”* Cornișa urmărește panta terenului pe direcția vest -est. Cota străzii este variabilă și pleacă de la +351.26m în punctul 138 (colt stângă sus) și ajunge la +349.52m în punctul 136 colt stângă jos (vezi ridicarea topo și coordonatele stereo) iar cota de la parterul clădirii va fi la +350,00m. 29
- 3.) Conform ridicării topo în scop AD, PUD și AC lățimea frontului la strada este de 21.93m . Acest lucru poate fi verificat în documentația anexată proiectului. Distanța între punctul 136 și 137 =4.70m, între 137 și 138=17.230; $4.70+17.230=21.93m$.

Coordonatele stereo ajuta la localizarea exacta pe teritoriul tarii noastre a bunurilor imobile si ele sunt corelate cu noul sistem internațional de localizare numit GPS. Ele apar pe ridicările topo si sunt solicitate de către arhitecți la începerea oricărui proiect pentru a fi folosite in programele de proiectare. (vezi anexa 2)

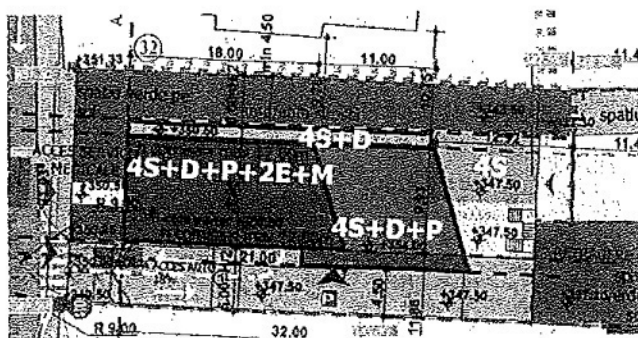
- 4.) Avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice este anexat in documentația depusa la primărie pentru faza PUD. Număr aviz CZMI : 104/Z/14.02.2019 (vezi anexa 4)
- 5.) Acordul vecinilor se face doar la faza DTAC si doar daca funcțiunile propuse sunt altele decât cele vecine terenului aflat in studiu. Nu este cazul aici.
- 6.) Nu este cazul competentei F6 dat fiind ca pe parcela studiata nu se afla nici un monument istoric, iar C.U. nu s-a solicitat acest lucru. Firma Arhimar deține stampila RUR categoria
- 7.) Vezi anexa 5

Arh. Eliza Jurca
ARHIMAR
27 iunie 2019



Ca răspuns la sesizarea Asociației de Proprietari str. Crișan nr. 32 prin avocat Kozma Norbert Ștefan, cu nr. 239281/19.05.2020, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR S.R.L. - arh. Eliza Jurcă precizează următoarele :

- 1) Cota zero a clădirii propuse pe str. Crisan este vizibila pe planul de situație din cadrul panoului informativ si este la +350.50.



Cota zero a clădirii spre str. Horea va fi la cota curților interioare, adică +337.30. Marcarea pe plan a cotei 0 nu a fost omisa intenționat, iar in planșa cu secțiuni depusa la primărie, cota de nivel e vizibila, astfel incat poate analiza relația cu proprietățile vecine si nivelul parterului.

Asadar, contrar celor sustinute de Asociatia de Proprietari Crisan 32 – prin reprezentant, mentionarea cotei zero in documentatia depusa NU a fost evitata. Documentatia depusa contine toate informatiile necesare pentru a putea fi analizata din perspectiva incadrării in reglementările din PUG.

30

Înălțimea clădirilor respecta reglementările din PUG. Clădirea propusă pe Crisan nr. 26 are cornișă sub limita înălțimii admise de PUG ZCP_IS: 12m față de 16m admis, deci cu 4 metri mai mica.

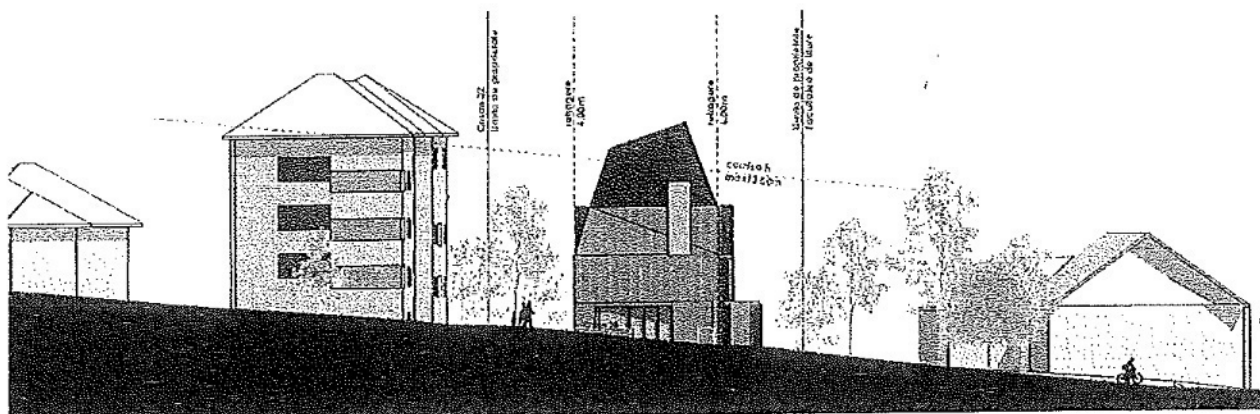
UTR_ZCP_Is_A "Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m."

Pentru clădirea din UTR ZCP M1: „Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulative următoarele criterii:

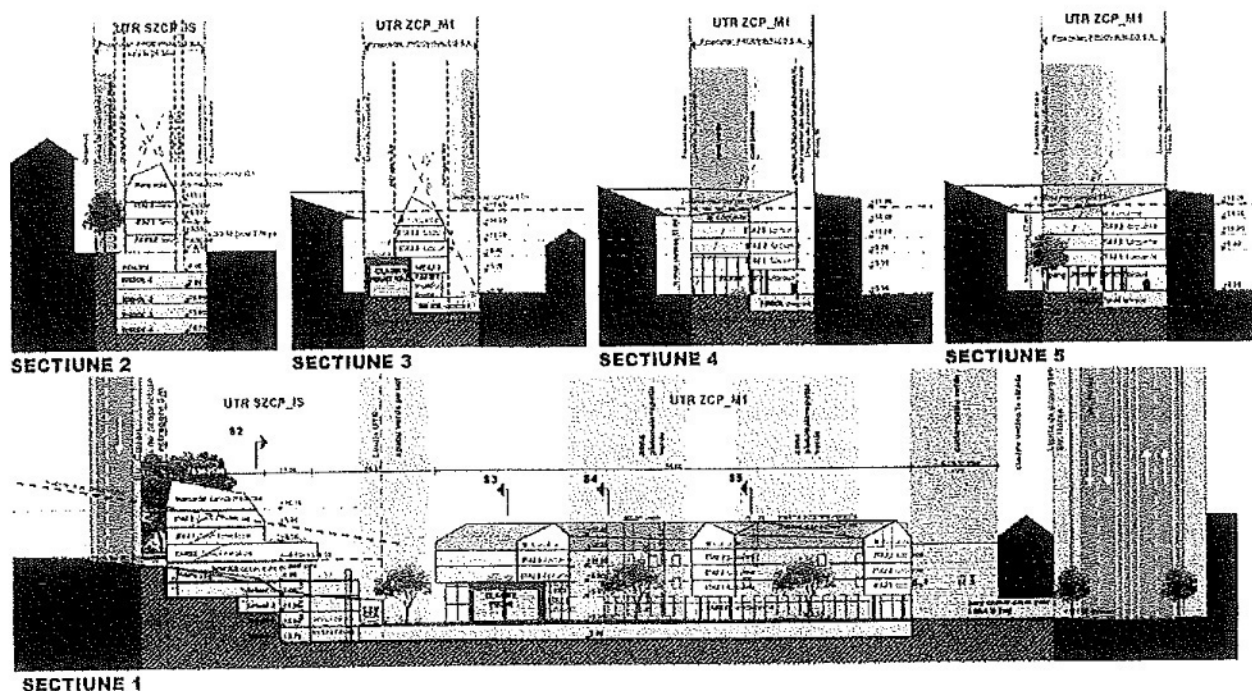
(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(c) Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

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



DESFAȘURATA STRADA CRISAN



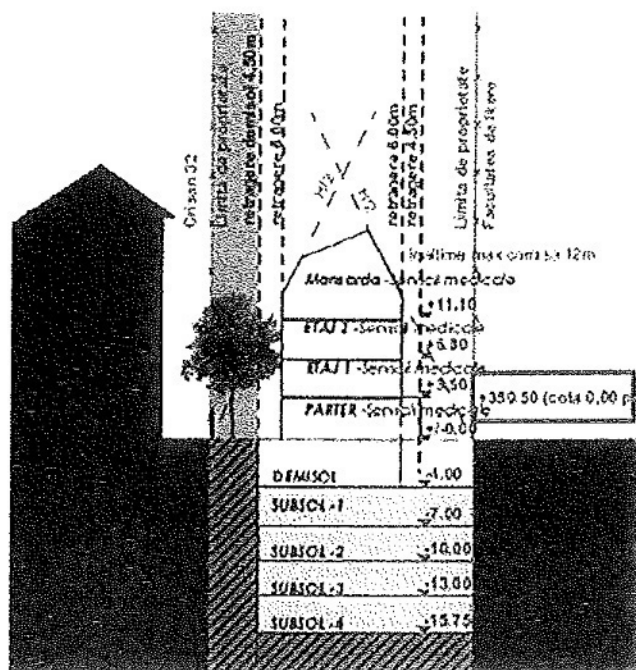
SECTIUNE 1

31

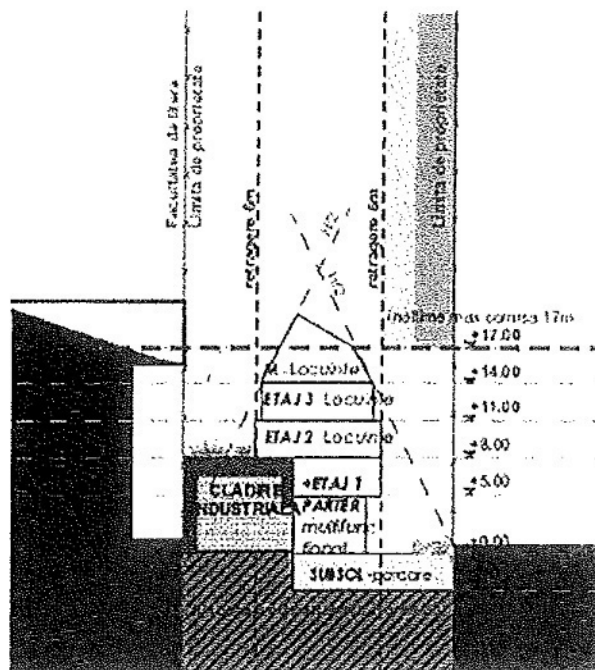
33

Înălțimea clădirilor respecta reglementările din PUG. Clădirea propusă pe Crisan nr. 26 are cornișa sub limita înălțimii admise de PUG ZCP_IS: 12m fata de 16m admis, deci cu 4 metri mai mica.

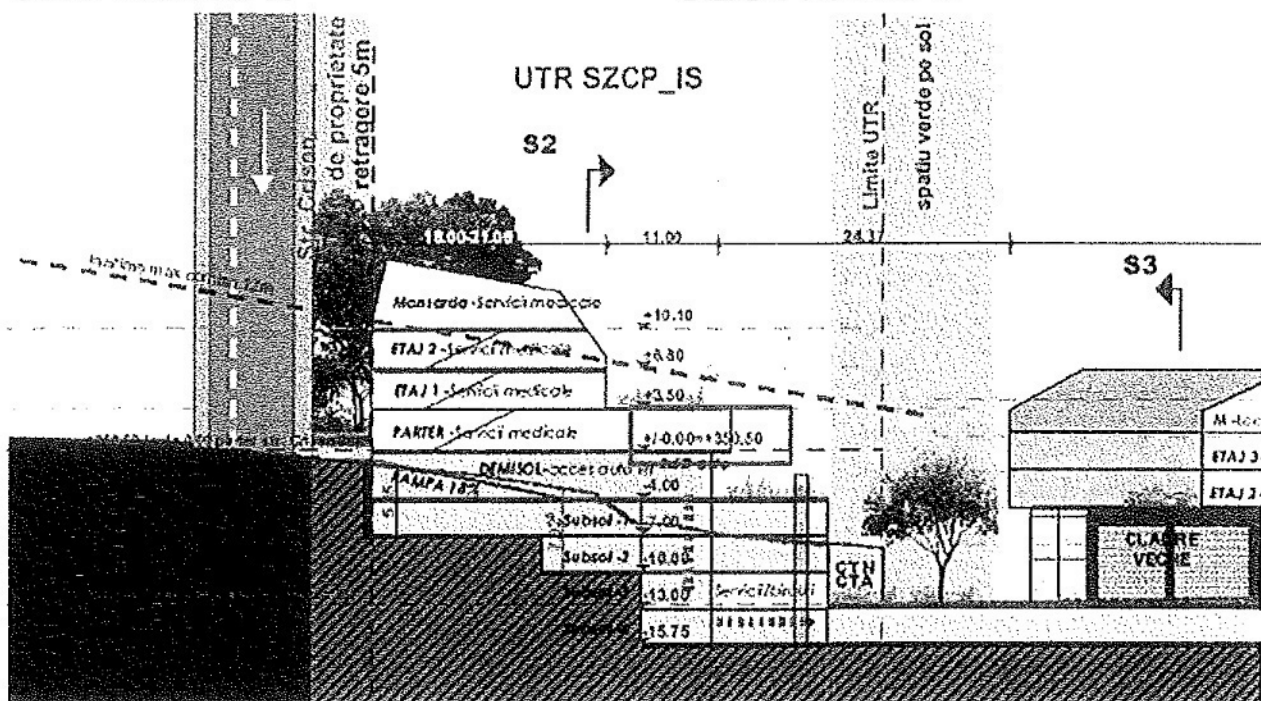
UTR_ZCP_Is_A "Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m."



SECȚIUNE 2



SECȚIUNE 3



SECȚIUNE 1

- 2) Determinarea funcțiunii clădirii s-a efectuat respectând reglementările din PUG, UTR_ZCP_Is_A:

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

34

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

- 3) Reluam răspunsul dat la notificarea anterioară: studiul de trafic a fost realizat de către Dynamics Traffic SRL în 2018, în mai multe puncte din zona (vezi desen atașat) s-a concluzionat faptul că str. Crisan are capacitatea de a asigura fluenta debitelor orare de trafic generate de noua dezvoltare. Studiul de trafic a fost avizat favorabil – Aviz nr. 213121/446 din 20.06.2018 - anexat documentației depuse la primărie.

Gestionarea șantierului precum și poluarea fonică țin de organizarea de șantier și nu fac subiectul acestei faze de proiectare. Ca și la alte șantiere din oraș, pe parcursul lucrărilor se vor respecta legile în vigoare: amplasarea șantierului a.i. să nu fie ocupate și alterate spațiile vecine; stabilirea rutelor de transport și programarea transportului utilajelor, materialelor etc. a.i. să se evite afectarea zonelor populate; folosirea de utilaje și mijloace de transport cu capacitate de producție adaptate la volumele de lucrări cu nivel moderat de zgomot; programarea lucrărilor de construcție în orele de zi, evitarea cumulării emisiilor de zgomot; etc.

- 4) Reluam răspunsul dat la notificarea anterioară: potrivit Avizului Agenției pentru Protecția Mediului Cluj - „Terenul aflat spre str. Crisan nu face parte din arii naturale protejate de interes național sau european, este un teren intravilan cu destinația zonei: zona mixta cu regim de construire închis”.

Planul topografic nu conține informații legate de poziționarea și dimensiunea copacilor prin urmare nu avem cum să știm exact acest lucru. Oricum, poziționarea copacilor este obligatorie doar în cazul copacilor protejați prin lege, nefiind cazul în acest proiect.

Suprafața verde pe sol rămasă (iarba, arbuști, copaci) va respecta cerințele din actualul PUG Cluj Napoca. Terenul spre Crisan: suprafața verde (pe sol) va avea minim 20% din suprafața terenului.

Arh. Eliza Jurca

ARHIMAR

16 iulie 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.

Prin notificările cu nr. 436742/433/18.09.2018, 170190/433/26.03.2019, 290300/433/03.06.2019, 255031/433/28.05.2020 și 294009/433/22.06.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 293597/04.06.2019, 335670/28.06.2019, 289494/18.06.2020 și 345405/20.07.2020 răspunde acestor observații.

35

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 300718/433/07.06.2019, 300734/433/07.06.2019, 368368/433/17.07.2019, 368372/433/17.07.2019, 368385/433/17.07.2019, 368391/433/17.07.2019, 368398/433/17.07.2019, 368429/433/17.07.2019, 368432/433/17.07.2019, 368438/433/17.07.2019, 368441/433/17.07.2019, 368445/433/17.07.2019, 368449/433/17.07.2019, 368452/433/17.07.2019, 368455/433/17.07.2019, 368457/433/17.07.2019, 368460/433/17.07.2019, 368470/433/17.07.2019, 368478/433/17.07.2019, 368482/433/17.07.2019, 294135/433/22.06.2020, 369408/433/03.08.2020.

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 Cipeigan

36