

HOTĂRÂRE

privind încetarea valabilității P.U.D. aprobat prin Hotărârea nr. 60/2021 și aprobarea P.U.D. - 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 încetarea valabilității P.U.D. aprobat prin Hotărârea nr. 60/2021 și aprobarea P.U.D. - Construire imobil mixt, str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 466494/1/21.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 466596 din 21.04.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune încetarea valabilității P.U.D. aprobat prin Hotărârea nr. 60/2021 și aprobarea P.U.D. - Construire imobil mixt, str. Horea nr. 33-35 - str. Crișan nr. 26, beneficiara: S.C. Prodvinalco S.A.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 23 din 21.02.2022, Avizul C.Z.M.I. nr. 678/Z/2.09.2021, 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 încetarea valabilității Planului Urbanistic de Detaliu, aprobat prin Hotărârea nr. 60/2021.

Art. 2. – 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+2D+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 demisol va fi realizat prin rampă auto;

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

Vor fi plantați arbori mari, cu balot, în dreptul proprietății de pe str. Crișan nr. 32. Anterior recepției imobilului mixt vor fi realizate, prin grija și pe cheltuiala beneficiarei, lucrările impuse prin Avizul nr. 477827/446/24.08.2021 al Serviciului Siguranța circulației, care constau 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 indicator rutier „STOP”.

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

Art. 3. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 4. – 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.A.** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 2-4 înregistrată sub nr. 529311/433 din 2021 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. ... 23 ... din 21.02.2022

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/parcaje 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
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.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_Îs 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+2D+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 demisol se realizează prin rampă auto;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 16.12.2021. 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-ŞEF

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa 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.

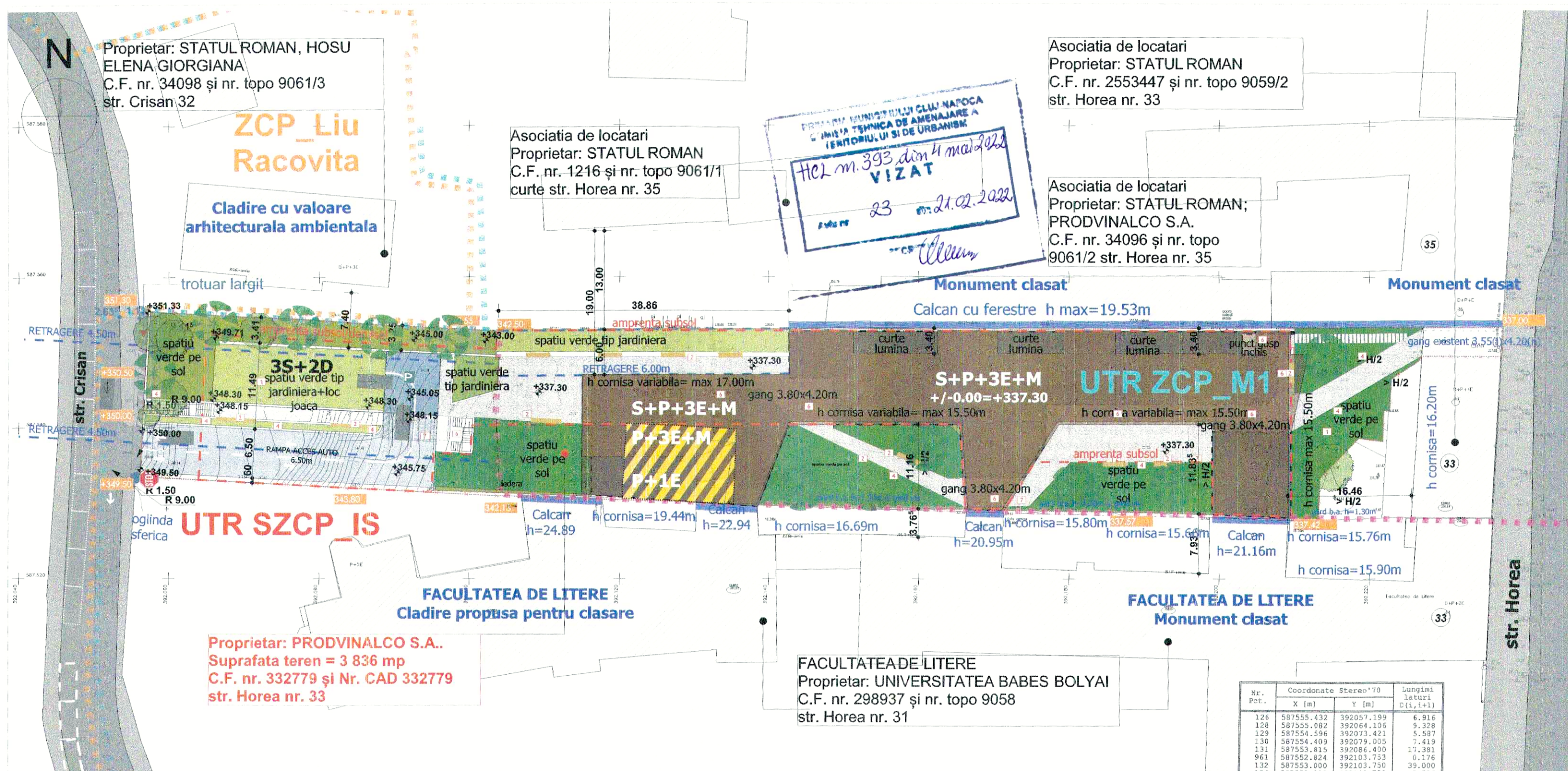
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2472 din 10.08.2021. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea 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
 - 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 SPATII FUNCTIONI MIXTE
- ZONE SI SPATII VERZI:**
- ZONA VERDE AMENAJATA PE SOL
 - ZONA VERDE AMENAJATA

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
Str. Calmarilor, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T: +40 264 596 786, F: +40 372 896 382
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare
arh. Cristian Banut
arh. Eliza Jurca
Verificat
arh. Valentin Moldovan
Şef Proiect
arh. Claudiu Botea

**ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR
DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI
MIXTE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER,
OPERATIUNI NOTARIALE SI INFORMARE**

Beneficiar
PRODVINALCO 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./AVIZE
Scara 1:500
Format planşa 594x297
Data august 2021

BILANT TERITORIAL									
		UTR ZCP_M1				UTR SZCP_IS			
		EXISTENT		PROPOS		EXISTENT		PROPOS	
		mp.	%	mp.	%	mp.	%	mp.	%
1	S teren studiat (masurat)	2 796	100	2 796	100	1 040	100	1 040	100
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	-	-	260	25
2.4	S pietonale+auto+terase inverzite	37.29	699	25	-	-	-	735	70.70
	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)	-	-	-	-	D	-
3	H max cornise	5.00	17.00+0.50	-	-	-	-	4.00	-
4	Nr. etaje	S+P+1	S+P+3E+M(R)	-	-	-	-	3S+2D	-
5	Nr. apartamente	-	50	-	-	-	-	-	-
6	Nr. parcare	-	67	-	-	-	-	-	67

Necesar locuri de parcare UTR ZCP_M1:

50 apartamente
17 functiuni mixte
Total parcare propuse-67

Necesar locuri de parcare UTR SZCP_IS:

0
Total parcare 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

Nr. Pot.	Coordonate Stereon '70		Lungimi
	X [m]	Y [m]	D (S, I+I)
126	587555.432	392057.199	6.916
128	587555.082	392064.106	9.328
129	587554.596	392073.421	5.587
130	587554.409	392079.005	7.419
131	587553.815	392086.400	17.381
961	587552.824	392103.733	0.176
132	587553.000	392103.750	39.000
136	587553.000	392142.750	5.506
137	587553.250	392148.250	8.752
138	587553.015	392156.999	11.751
139	587553.000	392168.750	20.482
140	587553.181	392180.231	10.144
141	587553.256	392190.375	7.588
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
78	587546.482	392222.972	4.333
130	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	392218.630	7.420
883	587533.405	392213.412	5.469
144	587527.999	392213.231	19.650
960	587528.746	392193.595	0.095
145	587528.750	392193.500	15.502
146	587529.000	392178.000	12.502
147	587529.250	392169.500	23.255
148	587529.750	392142.250	38.270
134	587531.000	392104.000	2.560
918	587531.096	392101.442	45.315
103	587530.521	392056.192	2.926
124	587536.443	392056.352	13.063
921	587549.492	392056.954	5.945

S (masurata)=3836mp P=404.861m

Executant
Ing. Bădău Aurel
Data: 26.10.2019

VERIFICAT
AUTORIZAT
Scrie: 26.10.2019
GALEA AUREL

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. 529311/16.09.2021

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. 2472/10.08.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 23/21.02.2022**

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. 529311/16.09.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 20.08.2021

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

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 16.12.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 16.09.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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 fostificați :

- Hosu Elena Giorgia - str. Crișan nr. 32
- Asociația de Proprietari - str. Horea nr. 33
- Asociația de Proprietari - str. Horea nr. 35, corp C1
- Asociația de Proprietari - str. Horea nr. 35, corp C2
- U.B.B.-Facultatea de Litere - str. Horea nr. 31
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Valentin Moldovan.

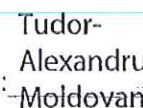
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 638468/11.11.2021, Asociația de Proprietari str. Horea nr. 35 prin avocat Moldovan Tudor Alexandru, comunică următoarele observații :

- NU A FOST EFECTUAT NICIUN STUDIU DE ÎNSORIRE
CU PRIVIRE LA IMOBILUL DE PE STRADA HOREA 35
- NU AU FOST OBTINUTE AVIZELE COMISIEI DE MONUMENTE
- NU EXISTĂ ACORDUL VECINILOR ÎN FORMA AUTENTICĂ PENTRU
EDIFICAREA CONSTRUCȚIEI

Cu mulțumiri,

Data: 11.11.2021

Tudor-
Alexandru
Moldovan
Semnătura: 
Moldovan

Semnătura digitală de
Tudor-Alexandru
Moldovan
Data: 2021.11.11
16:22:18+02'00'

1. Nu a fost efectuat niciun studiu de însorire în ceea ce privește modalitatea în care noua construcție va afecta imobilul de pe str. Horea nr. 35, iar înălțimea noii construcții nu va permite însorirea pentru minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a apartamentelor cu ferestre către aceasta.

Construcția situată pe str. Horea nr. 35 este un monument istoric, fiind edificată la începutul sec. XX.

La momentul edificării sale, ferestrele în calcan nu erau la limita proprietății - la acel moment, terenul pe care urmează să fie edificată noua construcție era în proprietatea aceluiași proprietar care deținea și terenul de pe str. Horea nr. 35.

Astfel, ferestrele care în prezent pot fi calificate ca fiind în calcanul de la limita proprietății, la momentul edificării construcției și a realizării lor au fost concepute pentru asigurarea iluminării de zi a respectivelor apartamente. Prin urmare, respectivele ferestre nu erau situate la limita dintre două proprietăți, ci dădeau înspre o curte interioară (terenul în discuție, situat la Horea 33-35).

Subliniem că la momentul edificării sale au fost respectate toate cerințele și normativele în vigoare și nu erau la limita proprietății. Faptul că, în prezent, conform legislației în vigoare, practicarea ferestrelor în calcanul de la limita de proprietate nu mai este admis, nu poate influența în vreun fel situația ferestrelor din clădirea de la Horea nr. 35, atâta timp cât la momentul edificării construcției, acestea au fost realizate în conformitate cu normativele în vigoare.

A se susține contrariul ar însemna ca toate construcțiile monument istoric din Cluj-Napoca să trebuiască să fie modificate periodic, ca urmare a modificărilor legislației și normativelor în domeniu.

Într-adevăr, noua construcție care se va edifica trebuie să respecte prevederile în vigoare la momentul realizării sale, nefiind permis să se "creeze" niște ferestre noi în calcanul de la limita de proprietate.

În consecință, dat fiind că la momentul edificării construcției de pe Horea nr. 35, golurile pentru ferestrele către noua construcție au fost realizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare la acel moment, precum și întrucât la acel moment ferestrele dădeau înspre o curte interioară și nu exista limita de proprietate din prezent, indiferent de modificările legislative survenite ulterior și de legislația din prezent, legalitatea acestora nu mai poate fi pusă sub semnul întrebării.

În cazul edificării noii construcții, imobilul de locuințe de pe Horea nr. 35 va fi prins efectiv între două clădiri înalte, iar apartamentele de la primele nivele vor fi într-o situație de lipsă de confort atât ca urmare a lipsei însoririi, cât și a vizibilității efective: curțile de lumină prevăzute fiind insuficiente și mult prea restrânse.

În cazul construirii la 2,5 m a noii construcții, care va avea o înălțime de circa 17 m, proprietarii cu ferestre spre noua construcție nu vor mai avea lumină: curțile de lumină prevăzute în noul imobil nefiind în măsură să asigure prezența directă a soarelui pentru minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

De altfel, acest aspect nici măcar nu a fost analizat de către Prodvinalco S.A., considerându-se că nu ar fi necesar un studiu de însorire, întrucât o construcție monument istoric, care a fost edificată și finalizată la începutul sec. XX nu ar respecta normativele din legislația în vigoare în anul 2021.

Conform prevederilor art. 3 alin. 3 din Ordinul nr. 119/2014 modificat prin Ordinul 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, este prioritară *respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.*

Or, imobilul de pe Horea nr. 35 este amplasamentul mai vechi. Prin urmare, edificarea noii construcții nu ar trebui să aducă vreo atingere dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale imobilului de pe str. Horea nr. 35.

De altfel, nici măcar nu a fost efectuat vreun studiu de însorire în ceea ce privește modalitatea în care noua construcție va afecta apartamentele cu ferestre în calcan ale clădirii de pe Horea nr. 35, sau în ce măsură acele curți de lumină propuse ar fi de natură să asigure însorirea pentru o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

Nu există nicio dispensă din punct de vedere legal în ceea ce privește efectuarea unui studiu de însorire - chiar și dacă studiul de însorire respectiv ar viza doar apartamentele cu ferestre înspre noua clădire.

În textele legale nu se menționează că în cazul clădirilor monument istoric la calcan, care au pereți cu ferestre, nu ar fi necesară întocmirea studiului de însorire și nu ar fi necesară respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament : ba dimpotrivă, se subliniază că respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament este prioritară. Or, considerăm că nu se poate discuta despre o

respectare a acestui drept, atâta timp cât nici măcar nu a fost efectuat vreun studiu de însorire de către un expert avizat, obiectiv, care să nu aibă vreo legătură cu proiectantul sau cu beneficiarul lucrării ?!

În altă ordine de idei, în mod inerent, edificarea unei noi construcții de circa 17 m care va bloca lumina proprietarilor riverani care au ferestre către aceasta și alipirea acestei noi construcții cu un alt specific arhitectural de către o clădire monument istoric va fi de natură să afecteze calitatea vieții în zona respectivă: atât din prisma reducerii drastice a perioadei de timp în care unele din apartamente vor beneficia de însorire, cât și din prisma supraaglomerării traficului din zonă.

2. Nu au fost obținute avizele Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice și a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice prin raportare la forma actuală a proiectului și la demersurile propuse.

Deși în certificatul de urbanism se învederează necesitatea obținerii avizului Comisiei Regionale a Monumentelor istorice pentru lucrările efectuate în zonă, a fost obținut doar avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice - iar acest aviz probabil vizează doar demolarea clădirilor parazitare de la Horea 33 și alipirea parcelelor - ignorându-se faptul că, pentru construirea noului ansamblu de locuințe va fi necesară lipirea acestuia de către două monumente istorice.

3. Nu există acordul în formă autentică exprimat de către vecini în ceea ce privește edificarea construcției conform proiectului propus:

După cum rezultă și din certificatul de urbanism emis, construcția urmează să fie edificată într-o zonă cu risc mediu/mare de alunecări de teren.

Noua clădire va afecta fundațiile învecinate, nefiind clar la acest moment nici măcar în ce măsură ar fi posibilă sau fezabilă protejarea acestora.

În egală măsură, după cum am arătat și mai sus, va fi afectat dreptul de însorire al proprietarilor cu apartamentele care au ferestrele la limita proprietății.

Conform art. 27 alin. 1 lit. a din Normele metodologice din 2009 de aplicare a Lg. nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul ..., acordul vecinilor (...) este necesar (...) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate -și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora.

În continuare, art. 27 alin. 2 statuează că situațiile prevăzute la alin. 1 lit a corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însoțire. În continuare, alin. 5 prevede că acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.

În situația de față nu a fost obținut acordul vecinilor exprimat în formă autentică în ceea ce privește noua construcție care urmează să fie edificată.

Cu stimă

Asociația de Proprietari Horea nr. 35

prin reprezentant Moldovan Tudor Alexandru

Tudor-
Alexandru
Moldovan

Semnat digital de
Tudor-Alexandru
Moldovan
Data: 2021.11.11
16:23:05 +02'00'

Prin adresa cu nr. 639508/12.11.2021, Asociația de Proprietari str. Crișan nr. 32, comunică următoarele obiecțiuni :

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME FORȚAT RESTE CE S-A STABILIT ÎN
ULTIMA ȘEDINȚĂ DE CONSILIU. NU SE ÎNȚELEGE CARE ESTE
COTA ZERO, ASTEL 3520 POATE DOCE CONSTRUCȚIA LA
NIVELUL 3 AL CLĂDIRII NOASTRE.

- GARANȚII CĂ SE VA REALIZA ZONA VERDE, AȘA CUM S-A
STABILIT LA ULTIMA ȘEDINȚĂ (PERDEA DE COPACI SPRE CRISAN 32).
Cu mulțumiri,

Data: 12.11.2021

Semnătura:

POP UANCI A ULAS
PRESENTE

- GARANȚII CĂ STRUCTURA DE REZISTENȚĂ A CLĂDIRII
NOASTRE NU ESTE AFECTATĂ, IAR ÎN CAZ CĂ ESTE
ATUNCI LUCRĂRILE DE REPARAȚII UOR FI SUPTORATE
DE CĂTRE BENEFICIARUL CONSTRUCȚIEI PROPUSE

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

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

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 638468/11.11.2021 – Asociația de Proprietari str. Horea nr. 35 prin avocat Moldovan Tudor Alexandru

- nr. 639508/12.11.2021 – Asociația de Proprietari str. Crișan nr. 32

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

Referitor la sesizarea inregistrata cu privire la lucrarea: „P.U.D.- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE-str 33-35” în Cluj Napoca, str. Horea, nr. 33-35 și str. Crișan, nr. 26, cuprinsa în Notificarea cu nr. 638468/11.11.2021 si nr. 639508/12.11.2021 raspundem mai jos. Dorim sa precizam faptul ca proiectul de fata are un PUD aprobat prin HCL nr 60 din 22.02.2021-Construire imobil mixt str. Horea 33-35-str Crisan 26. Modificarile facute la cererea clientului nu afecteaza corpul principal de cladire, vecin cu numarul 35. Ele sint legate strict de parcela de pe Crisan, la solutia accesului auto de la lift auto la rampa si intercalarea unui nivel la nivelul subsolului prin micșorarea înalțimilor:

- Schimbarea solutiei de acces auto la parkingul de pe parcela cu front la strada Crisan din lift auto în rampa auto, pentru a evita timpii de asteptare în utilizare, precum si a dificultatilor generate de eventualele defectiuni/interventii de mentenanta.

- Schimbarea regimului de înalțime a constructiei de pe parcela cu front la strada Crisan de la 3S + D + P la 3S + 2D + P fara afectarea înalțimii corpului suprateran si fara cresterea adancimii de construire, prin micșorarea înalțimilor nivelurilor parkingului. Aceasta solicitare se datoreaza si necesitatii realizarii unei rampe cu înclinatie de 16 % din strada. Restul rampelor din parcare vor fi de 10% si 12%.

- 1) Studiul de însorire nu a fost ceruta si nu este necesar atâta timp cat vorbim de ferestre în calcan. Clădirea de la numărul 35 a fost construita de la bun început cu calcan, acest lucru demonstrând faptul ca limita parcelei a fost întotdeauna similara celei prezente. Este posibil acest calcan sa sublinieze si faptul ca înainte exista o clădire lipita de aceasta. De ce s-ar face o clădire spre curtea proprie cu calcan si curti interioare?

Rolul curților de lumina nu este de a aduce lumina solara directa în spatiile interioare, ci de a asigura ventilarea acestora. Conf. legii 5 definitia curtii de lumini „1.2.3. Atrium (patio, curte de lumină) - Inclintă închisă din interiorul unei construcții, delimitată pe una sau mai multe laturi de cel puțin patru niveluri ale construcției”

Ferestrele existente nu au fost realizate în momentul construirii clădirii. Dispunerea cărămizilor în zona buiandrugului demonstrează faptul ca ele constituie o modificare ulterioara.

Înțelegem nemulțumirea vecinilor, dar aceste ferestre sunt un pericol real din punct de vedere al securității la incendiu. Un eventual incendiu se poate propaga cu ușurința între parcelele vecine. Rolul calcanelor fără ferestre este tocmai acela de a împiedica acest lucru si din acest din acest motiv în zilele noastre nu mai este permisa construirea de calcane cu ferestre, clădirile constituind compartimente de foc separate.

Precizam faptul ca dimensiunea curților de lumina ale viitoarei clădiri este de 3.50m si nu de 2.50m

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☒ - pentru autorizația de construire
- ☒ - pentru foraje geo
- ☒ - pentru organizare santier
- ☒ - pentru timbrul arhitecturii
- ☒ - pentru transport moloz - se va prezenta și contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deșeurile provenite din construcții și demolari, cu estimare cantități

☐

☒ PENTRU ELABORARE P.U.D:

☒ - declarație notarială de renunțare la PUD aprobat cu HCL nr 60 / 22.02.2021 (la faza HCL)

☒ Studii necesare:

☒ - P.U.D. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisă de M.L.P.A.T.

☒ - Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate

☒ - Studiu geotehnic

☒ Alte avize:

☒ - Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj

☒ - Aviz amplasament S.C. ELECTRICĂ S.A.

☒ - Aviz amplasament S.C. Compania de Apă Someș S.A.

☒ - Aviz amplasament S.C. Del Gaz Grid S.A.

☒ - Aviz sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

☒ - Aviz Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța Circulației

☒ - act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

☒ - dovada achitării taxei R.U.R pentru P.U.D.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Giurgiu Paula

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Clăban

Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: 44.36 lei, conform Chitanței nr. 5575074 din 22/06/2021.

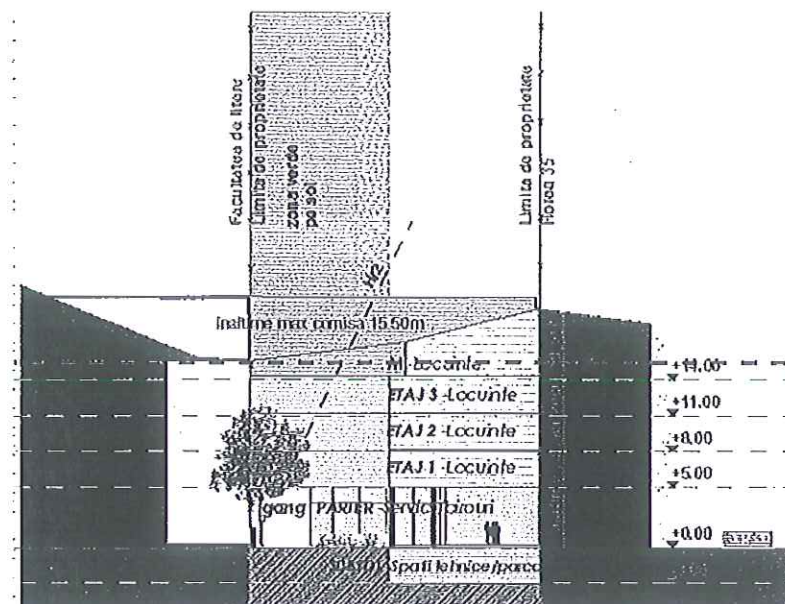
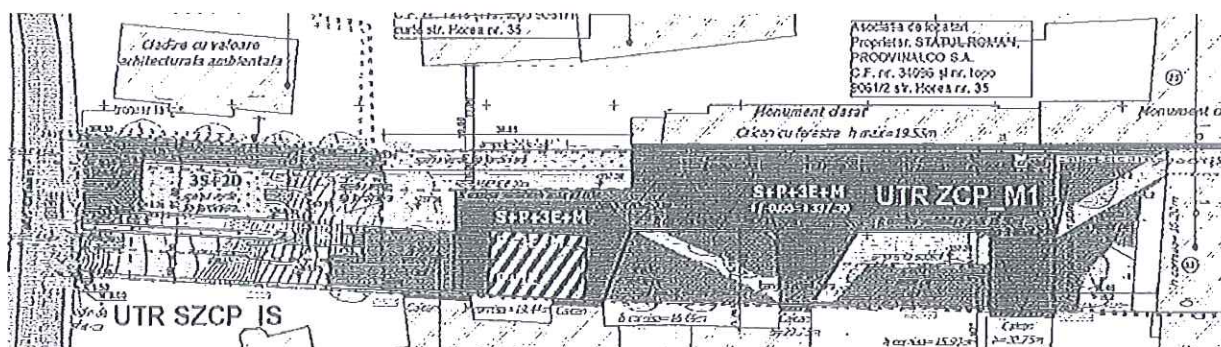
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 10 / 06 / 2021.

- 4) În faza de autorizare, conform Legii 50/1991, proiectul noii clădiri se va realiza pe baza expertizei fundațiilor învecinate și găsirea soluțiilor de protejare a acestora, dacă este cazul. Se vor detalia condițiile de fundare în baza unei teme de proiectare geotehnică și studiul geotehnic va fi verificat de către un verificator atestat MLPAT la exigența A.

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) Regimul de înălțime nu s-a schimbat față de soluția autorizată prin HCL. Cota zero a fost comunicată în toate notificările anterioare și este vizibilă pe planul de situație din cadrul panoului informativ și cel depus la Primărie. Este la +350.30

6)



- 7) Se vor respecta doleanțele vecinilor de a crea o perdea de verdeață spre Crisan 32. La depunerea proiectului pentru autorizare se va prezenta o planșă de amenajare exterioară unde vor fi desenate zonele verzi.

Arh. Eliza Jurca
ARHIMAR
10.12.2021

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 notificarea cu nr. 641750/433/15.11.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 692894/13.12.2021 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 695691/433/14.12.2021, 695706/433/14.12.2021 și 695717/433/14.12.2021

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

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



/Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

