

1-20 p.

25/19.12.2017

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
construire imobil mixt S1+S2+P+6E, str. Fabricii nr. 68 - 70

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu - Construire
imobil mixt S1+S2+P+6E, str. Fabricii nr. 68 - 70 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 511501 din 5.12.2017 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil mixt S1+S2+P+6E, str. Fabricii
nr. 68 - 70, beneficiar: S.C. Transietate Imobiliare S.R.L.

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 918 din 10.10.2017, avizele organismelor teritoriale
interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației
publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt S1+S2+P+6E, str. Fabricii
nr. 68 - 70, beneficiară: S.C. Transietate Imobiliare S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita lateral nordică: pe limită;
- retragerea față de limita estică: min. 6 m;
- retragerea față de limita sudică: pe limită;
- acces auto: din str. Bobâlnei;
- acces pictonal: din str. Fabricii și str. Bobâlnei;
- echiparea tehnico-edilitară: completă.

Conform Planșii de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG
2014, servitutea de utilitate publică la str. Fabricii este reglementată la profilul tip II.C - 30 m și
grevează parcela care asigură accesul la parcela studiată. Suprafața de teren grevată de
servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu destinația de *teren
rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 al Regulamentului Local de
Urbanism așa cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017.

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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 511501 din 5.12.2017

Emil Boc

REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
construire imobil mixt S1+S2+P+6E, str. Fabricii nr. 68 - 70



Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S1+S2+P+6E, str. Fabricii nr. 68 - 70.

Documentația a fost întocmită de S.C. Plan Trade S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. Transietate Imobiliare S.R.L., pentru construire imobil mixt, pe o parcelă de teren proprietatea privată. Parcela se încadrează în prevederilor PUG, aprobate prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR – RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Funcțiunea zonei este preponderent de spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Necesitatea elaborării documentației de urbanism a rezultat din prevederile regulamentului de urbanism, aferent PUG, UTR – RrM1, respectiv art. 4, care precizează că în cazul parcelelor cu formă neregulată se va elabora un plan urbanistic de detaliu și din nevoia conformării arhitectural-volumetrică, a reglementării acceselor auto și pietonal, retragerilor față de limitele laterale și posterioare raportat la regulamentul local de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică cu înscrierea în regimul de înălțime admis, pentru parcelele de colț (1-3)S+P+6, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile prezentului regulamentului de urbanism, conform R.L.U. aferent UTR RrM1, respectiv:

- retragerea față de limita lateral nordică: pe limită;
- retragerea față de limita estică: min. 6 m;
- retragerea față de limita sudică: pe limită;
- acces auto: din str. Bobâlnei;
- acces pietonal: din str. Fabricii și str. Bobâlnei;
- echiparea tehnico-edilitară: completă.

Arhitectul Șef în baza fundamentații tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 918 din 10.10.2017.

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică la str. Fabricii este reglementată la profilul tip II.C – 30 m și grevează parcela care asigură accesul la parcela studiată. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism așa cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor, conform condițiilor primare aferente regulamentului local de urbanism pentru construirea imobilului mixt, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciubă

REFERAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Data 1.1. DEC. 2017





Ca urmare a cererii adresate de S.C. Transestate Imobiliare S.R.L., cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Aleea Albăstrelor nr. 1 ap. 1, înregistrată sub nr. 197963 din 25.04.2017 și a completărilor ulterioare, 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. 918 din 10.10.2017

pentru PUD – Construire imobil mixt S1+S2+P+6E, str. Fabricii nr. 68 - 70

generat de imobilul cu nr. cad. 290734

Inițiator: S.C. Transestate Imobiliare S.R.L.

Proiectant: S.C. Plan Trade S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Julia A. Katona

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.D.: teren situat pe latura estică a str. Fabricii, în suprafață de 1336 mp, cu deschidere în str. Fabricii și str. Bobâlnei Zona reglementată este delimitată de str. Fabricii, str. Bobâlnei și limitele cadastrale a parcelelor construite.

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

- *UTR RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construcție închis, funcțiune predominantă/ regim de construcție: eteul propus Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principalul ecartulului, cu fronturi înaltice. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Sarc Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construcție discontinuu, cuplat.*

- *înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimul de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supană, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.*

- *indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x S1 (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează ecartulul) și adâncirea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x S1 (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%. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUI maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează ecartulul) și adâncirea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUI maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUI maxim = 4,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUI va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUI va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.*

- *retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realiniere sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre răsărit Someș se vor dispune în regim de construcție deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.*

- *retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul general de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contragunerea 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 parazițare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 1,8 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum «I», «U», «C», «T», «()» etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau altce în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală nordică: pe limită;
- retragerea față de limita estică: min. 6 m;
- retragerea față de limita sudică: pe limită;
- acces auto: din str. Bobâlniei;
- acces pietonal: din str. Fabricii și str. Bobâlniei;
- echiparea tehnico-edilitară: completă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 8.09.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neșchimbare.

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică la str. Fabricii este reglementată la profilul tip II.C - 30 m și grevează parcela care asigură accesul la parcela studiată. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism așa cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017.

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 construcție (DIAC) 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. 4542 din 22.09.2017 emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii Urbane,
arh. Andreea Mureșan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Red. 3 ex. insp. Adina Birjăc

P.U.D. – Construire imobil mixt S1+S2+P+6E
str. Fabricii nr. 68-70
Nr. 511501/08.11.2017
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipeigan)
- **Beneficiar** : S.C. TRANSIESTATE IMOBILIAR S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 197963/25.04.2017

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 S1+S2+P+6E – str. Fabricii nr. 68-70

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

- **Certificat de urbanism nr. 422990/4542/22.09.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 197963/918/10.10.2017**

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. 197963/25.04.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.05.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

6

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 08.09.2017

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19-20.11.2016

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de 08.09.2017, ora 10.

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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 08.09.2017, ora 10.

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 :

- David Vălcan – str. Fabricii nr. 72
- Ludușan Viorel – str. Fabricii nr. 72
- Marta Maria str. Bobâlnei nr. 1
- Jula Flavia Maria – str. Bobâlnei nr. 1

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 08.09.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului s-au prezentat :

- d-na. Marta Maria, proprietar al imobilului situat în str. Bobâlnei nr. 1, sesizează următoarele aspecte :
 - înălțimea prea mare a construcției
 - rampa de acces este înspre proprietate
 - nivelul apei subterane este foarte ridicat, când plouă este apă în pivniță
 - zona este de case
 - gălăgie, nu va fi liniște
 - se va schimba modul de viață prin construirea unei clădiri cu 6 niveluri
- dl. David Vălean, proprietar al imobilului situat în str. Fabricii nr. 72, sesizează următoarele aspecte :
 - intrarea la subsol este la 2m de casă, pe sub geamuri
 - nu este de acord cu 2S lângă casă, se va săpa la 8m, casa va fi în pericol
 - poluare, gălăgie
- dl. Ludușan Viorel, proprietar al imobilului situat în str. Fabricii nr. 72, sesizează următoarele aspecte :
 - programul de lucru
 - nu este de acord cu 2S+6E, numărul de etaje este prea mare
 - apele subterane sunt foarte sus

7

Prin adresa cu nr. 521057/14.12.2016, David Vălean și Ludușan Viorel cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu construirea de bloc de locuințe la distanța
altă de mică de casele noastre

Nu suntem de acord cu subiect pe dată miște decaratii septembrie
dând la mare adâncime van periclită structura de rezistență a locuințelor.

Nu suntem de acord cu drum Auto de acces la garaj (subsol) care este la
2 m de grădini noastre din cauza zgometului și poluării continue
Cu mulțumiri,

Data: 14.12.2016

Semnătura:

Propuneri de versor

[Semnătură]

- Solicităm Declarație Notarială din partea Investitorului cum că își asumă răspunderea ca în cazul deteriorării construcțiilor (casele noastre) pe perioada construcției blocului să a garanție de 5 ani după finalizare să repare daunele survenite
- să se respecte orele de liniște și de odihnă între orele 22⁰⁰ - 6⁰⁰ pe perioada construcției blocului
- solicităm discutii cu Investitorul.

Prin adresa cu nr. 524783/15.12.2016, d-na. Marta Maria cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

SĂ NU FIE CONSTRUCȚIA CA 6 ETAJE (nuși puțin)

SOLICIT DAUNE ÎN CAZUL ÎN CARE, ÎN PERIOADA
CONSTRUCȚIEI ȘI ÎN TERMEN DE 6 LUNI DE LA FINALIZARE
CONSTRUCȚIA MEA VA AVEA DE SUFERIT

LOCURI DE PARCARE INSUFICIENTE ȘI PERICOL DE INCENDIU
RESPECTAREA ORDINULUI 119/2014 PENTRU APROBAREA
NORMELOR DE ÎNCHEIERE

Data: 15 dec. 2016

Semnătura:

[Semnătură]

Prin adresa cu nr. 529196/19.12.2016, d-na. Simionas Livia cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- CONSIDER CĂ 6 ETAJE SUNT PREA MULT PT. ZONA
DE CASE ÎN CARE ESTE PROPUA CONSTRUCȚIA.
- SE VA PRODUCE O SUPRAAGLOMERARE A ZONEI.
- SOLUL NU ESTE ADECVAT PT. A CONSTRUI IMOBIL
SUBTERAN.

Cu mulțumiri,

Data: 19 dec. 2016

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 529205/19.12.2016, d-na. Jula Flavia Maria cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- O CONSTRUCȚIE CU 5-6 ETAJE CONTRAVINE FLAGRANT FUNCȚIUNII
DOMINANTE A ZONEI, CARE ÎN MOD TRADITIONAL, ESTE O
ZONA DE CASE
- SE VA PRODUCE O SUPRAAGLOMERARE A ZONEI (DEJA AGLOMERATĂ
DIN CAUZA CELOR 2 BLOCURI CONSTRUITE PE PARTEA OPUSĂ A IMOBILU
LOR CARE NU AU SUFICIENTE LOCURI DE PARCARE ÎN CURȚI
ȘI A TĂRĂLUI CĂ PE STR. BOBĂLANEȘI SÂMBĂTA ESTE OȘER.)
- SE ÎNCALCĂ INTIMITATEA VECINILOR, PARCĂRI ÎNEFICIENTE
- DORIM EXPLICĂȚI DESPRE LOCĂRILE DE SĂPĂTURĂ ASA APROAPE DE LINIILE
DE PROPRIETATE ȘI PRECIZĂRI DESPRE CUM VOR FI AMPLASATE HABȘOLURILE
ETC.

Cu mulțumiri,

Data: 19 decembrie 2016

Semnătura:

VĂ RUGĂM SĂ NE ANUNȚĂȚI CÂND SE VA DEZBATE ÎN CONSILIUL LOCAL
ACESTE PROBLEME PENTRU A NE SUSTINE PUNCTUL DE VEDERE.

Prin adresa cu nr. 531013/20.12.2016, dl. Szekely I. evente cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

Sa nu fie construita cu 6 etaje a nici un patru
locuri de parcare, nu s-a scut, pericol de incendiu
respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea
normelor de igiena

Cu mulțumiri,

Data: 19.12.2016

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 531020/20.12.2016, dl. Chiorcan Cosmin cu domiciliul în str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

- Să nu fie construcția cu 6 etaje (mai puțin)
- Locuri de parcare insuficiente, pericol de incendiu
- Respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă

Cu mulțumiri,

Data: 19.12.2016

Semnătura:



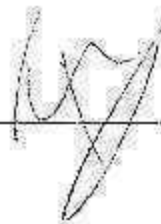
Prin adresa cu nr. 531028/20.12.2016, dl. Filimon Iosif cu domiciliul în str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

- SĂ NU DEPĂȘEAȘĂ IMOBILIUL MAI MULT DE 4 ETAJE
- LOCURILE DE PARCARE SUNT INSUFICIENTE ȘI LA ORA ACTUALĂ
- DISTURBAREA LINIȘTII PUBLICE, SPAȚIU INSUFICIENT PENTRU ANUMITE INTERVENȚII

Cu mulțumiri,

Data: 19.12.2016

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 531031/20.12.2016, dl. Tasnadi Ștefan cu domiciliul în str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

- Să nu fie construcția cu 6 etaje (mai puțin)
- Locuri de parcare insuficiente, pericol de incendiu
- Respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă

Cu mulțumiri,

Data: 19.12.2016

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 241016/22.05.2017, d-na. Julia Flavia Maria cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

- 4 ETAJE AR FI MAI ACCEPTABIL PTR. VECINI

- SUSTIN TOTUȘI CĂ SOLUL ESTE INSTABIL, IAR CASELE NOASTRE
VOR AVEA DE SUFERIT ÎN URMA SĂPĂTURILOR (STRADA
BOBĂLNEI ESTE INTERZISĂ VEHICULELOR CU O CAPACITATE
MAI MARE DE 7,5 T).

- ACEL CUI SUNT MAȘINILE PARCATE ÎN DREPTUL IMOBILULUI
Cu mulțumiri, DIN STR. FABRICII 6P-70 (LAȚ DE FABRICII CÂT H PE BOBĂLNE
Data: 22 mai 2017 DACĂ NICI NU ESTE ÎNCĂ O CONSTRUCȚIE?
Semnatura: [Signature]

Prin adresa cu nr. 244558/23.05.2017, dl. Ludușan Viorel cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

Ținând cont de limita de proprietate este
la 2 m de locuința noastră și săpăturile aferente
construcției blocului și a alții de acces la subsol
care prevede baraje pe etajele existente mai
născute ca structura de rezistență a casei noastre
să fie afectată.

Am amintit în adresa din luna Decembrie
ce am trimis serviciului Urbanism să ne scutum
de acord cu construcția de bloc în imediata
vecinătate a locuinței noastre.

Dacă sunt îndeplinite condițiile legate pentru
construcția imobil cu funcțiune mixtă 2S+P+GE și
Fabricii 6P-70 de către SC TRANȘESTATE IMOBILIAR SRL
și eliberată avizul necesar Solicităm GARANȚIA
ÎN SCRIS din partea Primăriei și a Investitorului

2017

ca pe perioade constructiei si cincisprezece
anularea blocului nu apar defecțiuni ale casei
noastre sau în cazul în care apar să fie
remediate de primăria sau investitorii.

Solicităm respectarea legislației în vigoare privind
Nr. de Etaje în această zonă fiind cont cu blocul
va fi amplasat între case

Suprafața de construcție a Blocului să nu
depoășească limitele legale pt. a rămâne suficient
spațiu de joacă pt. copii și spațiu verde.

Să se respecte distanța Regulați față de vecini.

Pe perioada construcției să fie stabilit de
câteva ori un oraș de lucru cu respectarea
orelor de liniște (avem copii la școală) care
poate să fie adus în nouă la cunoștință

Asiglaam răspunsul dv. în scris la
solicitorii mai sus menționate

Cluj Napoca
23.05.2017

Simnatura:
Judusur Vaxit

Ținând cont că limita de proprietate este la 2 m de locuința noastră și săpăturile aferente construcției blocului și a aleii de acces la subsol care prevede garaje pe două nivele există riscului ca structura de rezistență a casei noastre să fie afectată.

Am amintit în adresa din luna Decembrie că am trimis serv. de Urbanism că nu suntem de acord cu const. de Bloc în imediata vecinătate a locuinței noastre.

Dacă sunt îndeplinite condițiile legale pt. const. Blocului și eliberată avizul necesare solicităm Garantii în scris din partea primăriei și a investitorului că pe perioada construcției și 5 ani după finalizarea Blocului nu apar deteriorări ale casei sau în cazul în care apar să fie remediate de primărie și investitor solicităm ^{respectarea} legislației în vigoare privind nr de etaje în această zonă fiind căutată ca Blocul va fi amplasat între case.

Suprafața de construcție a blocului să nu depășească limitele legale pt. a rămâne suficient spațiu de joacă pt. copii și spațiu verde.

Să se respecte distanța legală față de vecini
În perioada construcției să fie stabilit
de către dv. un ecran de lucru cu
respectarea atelare de liniste care să nu
fie adusă în nouă la cunoștință.

Așteptăm răspunsul dv. în scris
la solicitările mele mai sus menționate

Pluj-Napoca

23.05.2017

Se înnoțura!

DAVID VĂLEAN



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

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

Ca răspuns la sesizarea d-ilor. David Vălean și Ludușan Viorel cu domiciliul în str. cu nr. 521057/14.12.2016, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arb. Katona Julia, precizează următoarele :

- retragerea construcției s-a făcut cu respectarea reglementarilor P.U.G. aprobat în mod expres spre proprietatea din str.Fabricii nr.72 regimul de înaltimă supracran este P+2E.
- pentru soluția cu 2 subsoluri se vor lua măsuri adecvate pentru implementare(piloți forati)
- accesu auto se face pe plan inclinat,iar fata de aceasta proprietate va fi o ecranare din peretele de beton care margineste rampa
- conform legislatiei in domeniu nu se vor executa lucrari de executie in intervalul orar 22:00-06:00

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Marla Maria cu domiciliul în _____, cu nr. 524783/15.12.2016, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Katona Julia, precizează următoarele :

- retragerea construcției s-a făcut cu respectarea reglementarilor P.U.G. aprobat în mod expres spre proprietatea din str.Bobilnei nr.1 regimul de înălțime suprateran este P+2E
- pentru soluția cu 2 subsoluri se vor lua măsuri adecvate pentru implementare(piloți forți)
- numărul locurilor de parcare s-a stabilit conform anexei 2 din regulamentul P.U.G.
- proiectarea obiectivului se face cu respectarea normelor de siguranță la incendiu conform normativului P-118 și a normelor sanitare conform normativului 119/2014

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Simionas Livia cu domiciliul în str. _____ cu nr. 529196/19.12.2016, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Katona Julia, precizează următoarele :

- cu această proprietate nu avem vecinătate
- circulația majoră se face pe strada Fabricii, astfel circulația de pe str.Bobilnei nu va fi perturbată
- pentru soluția cu 2 subsoluri se vor lua măsuri adecvate pentru implementare(piloți forți)

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Jula Flavia Maria cu domiciliul în str. Bobârnei nr. 1, cu nr. 529205/19.12.2016, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Katona Julia, precizează următoarele :

- regimul de înălțime este reglementat de P.U.G. aprobat
- circulația majoră se face pe strada Fabricii, astfel circulația de pe str.Bobilnei nu va fi perturbată
- numărul locurilor de parcare s-a stabilit conform anexei 2 din regulamentul P.U.G.
- proiectarea obiectivului se face cu respectarea normelor de siguranță la incendiu conform normativului P-118 și a normelor sanitare conform normativului 119/2014
- pentru soluția cu 2 subsoluri se vor lua măsuri adecvate pentru implementare(piloți forți)

Ca răspuns la sesizările vecinilor : Szekely Levente, Chiorean Cosmin, Filimon Iosif, Tasnadi Ștefan, Lung Augustin, Muntean Marius Ananie, cu domiciliul în str. Bobârnei nr. 4, 6, 7, 8, 10, 9, cu nr. 531013/20.12.2016, 531020/20.12.2016, 531028/20.12.2016, 531031/20.12.2016, 531036/20.12.2016, 531039/20.12.2016, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Katona Julia, precizează următoarele :

- cu aceasta proprietate nu avem vecinatate
- numarul locurilor de parcare s-a stabilit conform anexei 2 din regulamentul P.U.G.
- proiectarea obiectivului se face cu respectarea normelor de siguranta la incendiu conform normativului P-118 si a normelor sanitare conform normativului 119/2014

Ca raspuns la sesizarea d-nei. Marta Maria cu domiciliul in str. Bobalnei nr. 1A, cu nr. 241009/22.05.2017, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Pop Sorin Cristian, precizează următoarele :

- conform încadrării in P.U.G.(UTR-RrM1),zona arc structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc
- retragerea construcției s-a facut cu respectarea reglementarilor P.U.G. aprobat In mod expres spre proprietatea din str.Bobilnei nr.1 regimul de inaltime supratcran este P+2E
- realizarea proiectului de infrastructura tine cont de studiul geotehnic efectuat pe amplasament
- pentru solutia cu 2 subsoluri se vor lua masuri adecvate pentru implementare(piloti forati).Orice prejudiciu cauzat va fi remediat de catre investitor,conform Declaratiei olografe a societatii TRANSIESTATE IMOBILIAL SRL.

Ca raspuns la sesizarea d-nei. Jula Flavia Maria cu domiciliul in str. Bobalnei nr. 1, cu nr. 241016/22.05.2017, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Pop Sorin Cristian, precizează următoarele :

- regimul de inaltime este reglementat de P.U.G. aprobat
- realizarea proiectului de infrastructura tine cont de studiul geotehnic efectuat pe amplasament
- pentru solutia cu 2 subsoluri se vor lua masuri adecvate pentru implementare(piloti forati).Orice prejudiciu cauzat va fi remediat de catre investitor,conform Declaratiei olografe a societatii TRANSIESTATE IMOBILIAL SRL.
- nu detinem informatii despre masinile parcate in prezent in aceasta zona.
- masinile aferente obiectivului de investitii vor fi garate in cele 2 subsoluri si la parter.

Ca raspuns la sesizarea d-lor. Ludușan Viorel și David Vălean cu domiciliul în cu nr. 244558/23.05.2017 și 244575/23.05.2017, proiectantul lucrării, S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Pop Sorin Cristian, precizează următoarele :

- retragerea construcției s-a facut cu respectarea reglementarilor P.U.G. aprobat In mod expres spre proprietatea din str.Fabricii nr.72 regimul de inaltime supratcran este P+2E

17

- pentru solutia cu 2 subsoluri se vor lua masuri adecvate pentru implementare(piloti forati)
 - realizarea proiectului de infrastructura tine cont de studiul geotehnic efectuat pe amplasament
 - accesu auto se face pe plan inclinat,iar fata de aceasta proprietate va fi o ecranare din peretele de beton care margineste rampa
 - conform legislatiei in domeniu nu se vor executa lucrari de executie in intervalul orar 22:00-06:00
- Orice prejudiciu cauzat va fi remediat de catre investitor,conform Declaratiei olografe a societatii TRANSIESTATE IMOBILIAR SRL.

**DECLARAȚIE OLOGRAFĂ A SOCIETĂȚII
TRANSIESTATE IMOBILIAR SRL**

cu sediul in Cluj-Napoca, Aleea Albastralelor, nr. 1, ap. 1, etaj P, judetul Cluj,
J12/2790/2016, CUI 36347001

Subscrisa, Societatea Transiestate Imobiliar SRL, cu sediul in Cluj-Napoca, Aleea Albastralelor, nr. 1, ap. 1, etaj P, judetul Cluj, J12/2790/2016, CUI 36347001, prin administrator Petrean Goia Emiliu Vasile, cetățean român, născut la data de 04.01.1982 în municipiul Zalău, județul Sălaj, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, strada Antonio Gaudi, nr. 28C, județul Cluj, identificat cu Cartea de identitate seria KX, nr. 903715 eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 08.08.2012, având CNP 1820104314002, prin prezenta

DECLARĂM

Referitor la cererea noastră adresată Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, de a aproba un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+6E, strada Fabricii nr. 68-70,

faptul

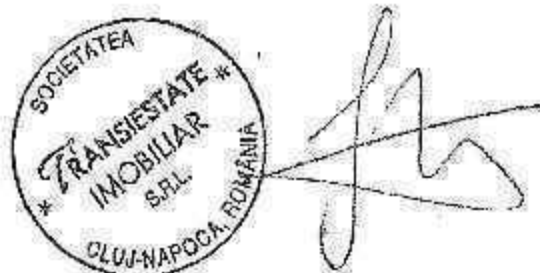
- Că Societatea noastră garantează edificarea proiectului propus în condiții de siguranță și că în situația unor evenimente neprevăzute care vor genera daune pentru vecini, va despăgubi proprietarii imobilelor învecinate, dacă se va dovedi că societatea noastră este vinovată pentru orice pagubă provocată imobilelor învecinate.
- Că la momentul la care vom începe lucrările de edificare a construcțiilor, societatea noastră va încheia o poliță de asigurare cu o societate de profil având ca

beneficiari proprietarii imobilelor învecinate astfel încât aceste persoane vor avea siguranța unor restituiri a sumelor rapide în situația apariției unui eveniment neprevăzut și nedorit.

- Subscrisa declarăm că vom lua toate măsurile legale și tehnice pentru a diminua riscul apariției oricărei stricăciuni sau daune pentru vecini sau pentru orice persoane care au domiciliul în zona respectivă.
- Societatea va desemna o persoană de contact , pentru ca indiferent de oră sau perioadă să poată acționa rapid pentru identificarea oricăror probleme apărută și să dispună rezolvarea lor urgentă sau diminuarea efectelor nedorite ale acestora.
- Societatea are active și o situație financiară bună și nu există un risc de insolvabilitate.

Societatea TRANSIESTATE IMOBILIAR SRL

Prin adm. Petrean Goia Emiliu Vasile



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. 540644/433/29.12.2016 și 271056/433/09.06.2017, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 41238/31.01.2017 și 531452/20.11.2017, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 87458/433/20.02.2017, 87467/433/20.02.2017, 87477/433/20.02.2017, 87485/433/20.02.2017, 87493/433/20.02.2017, 87496/433/20.02.2017, 87505/433/20.02.2017, 87508/433/20.02.2017, 87515/433/20.02.2017, 87518/433/20.02.2017, 87523/433/20.02.2017, 545081/433/24.11.2017, 545089/433/24.11.2017, 545096/433/24.11.2017, 545102/433/24.11.2017.

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

Director executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipeigan

Sluj