

HOTĂRÂRE

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

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

Reținând Referatul de aprobare nr. 356629/1/27.07.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 356761 din 27.07.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 31, beneficiari: Bogos Dan și Bogos Gabriela-Anca-Felicia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1233 din 23.12.2019, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 1079/Z/2.12.2019² și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al 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, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 31, beneficiari: Bogos Dan și Bogos Gabriela-Anca-Felicia, pe o parcelă de teren proprietate privată cu nr. cad. 269311;

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte în regim de construire închis și amenajări exterioare (spațiu verde, platformă parcare sub taluz, suprafețe dalate) astfel:

- clădirea va fi amplasată adiacent limitei laterale vestice, pe o adâncime de 18 m de la aliniament și adiacent limitei laterale estice, pe o adâncime de 29,25 m de la aliniament;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 8 m;
- accesele auto și cel pietonal: din str. Clinicilor;
- staționarea autovehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la sol și subsol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Clinicilor.

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

Suprafața de teren necesară regularizării str. Clinicilor la profilul prevăzut prin P.U.G. (38 m) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă (cf. art. 15 și 16 din Regulament aferent U.T.R ZCP_M2). Aceasta va fi realizată la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Clinicilor, până la recepția investiției. Suprafața de referință pentru calculul P.O.T. și C.U.T va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Planșa A04 *Plan reglementări urbanistice* se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

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

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DEMOLARE IMOBILE EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE PENTRU SERVICIUTI DE UTILITATE PUBLICA

Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr. 31, jud. Cluj

Beneficiar: **Bogos Dan** si **Bogos Gabriela-Anca-Felicia**

Extras C.F. nr. 269311

teren : S_{TEREN} = 585 mp nr. cad: 269311
 constructie C1 - nr. cad: 269311-C1 - constructii de locuinte
 constructie C2 - nr. cad: 269311-C2 - constructii anexa

UTR : ZCP_M2
 P.O.T. max. = 60 %
 C.U.T. max. = 1.8 ADC/ mp. teren

Regim de inaltime existent: P
 S CONSTRUITA EXISTENTA = 165 mp
 S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA = 165 mp

P.O.T. existent = 28.20%
 C.U.T. existent = 0.28 ADC/ mp. teren

S INITIALA TEREN = 585 mp
 S PROPUSA PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU REALIZAREA SERVICIUTII PUBLICE = 38.05 mp
 S TEREN DUPA DEZMEMBRARE = 546.95 mp
 S DE CALCUL POT, CUT (SUPRAFATA INITIALA + 0.5 * SUPRAFATA DEZMEMBRATA) = 604.02 mp
 S CONSTRUITA PROPUSA = 326.18 mp (54.00%)
 S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA = 1087.25 mp (1.8 ADC/S_{TEREN})
 S SPATII VERZI PE SOL NATURAL PROPUSA = 109.40 mp (20%)

Regim de inaltime propus: S+P+2+R
 H cornisa propus: 11.80 m
 H maxim propus: 16.00 m

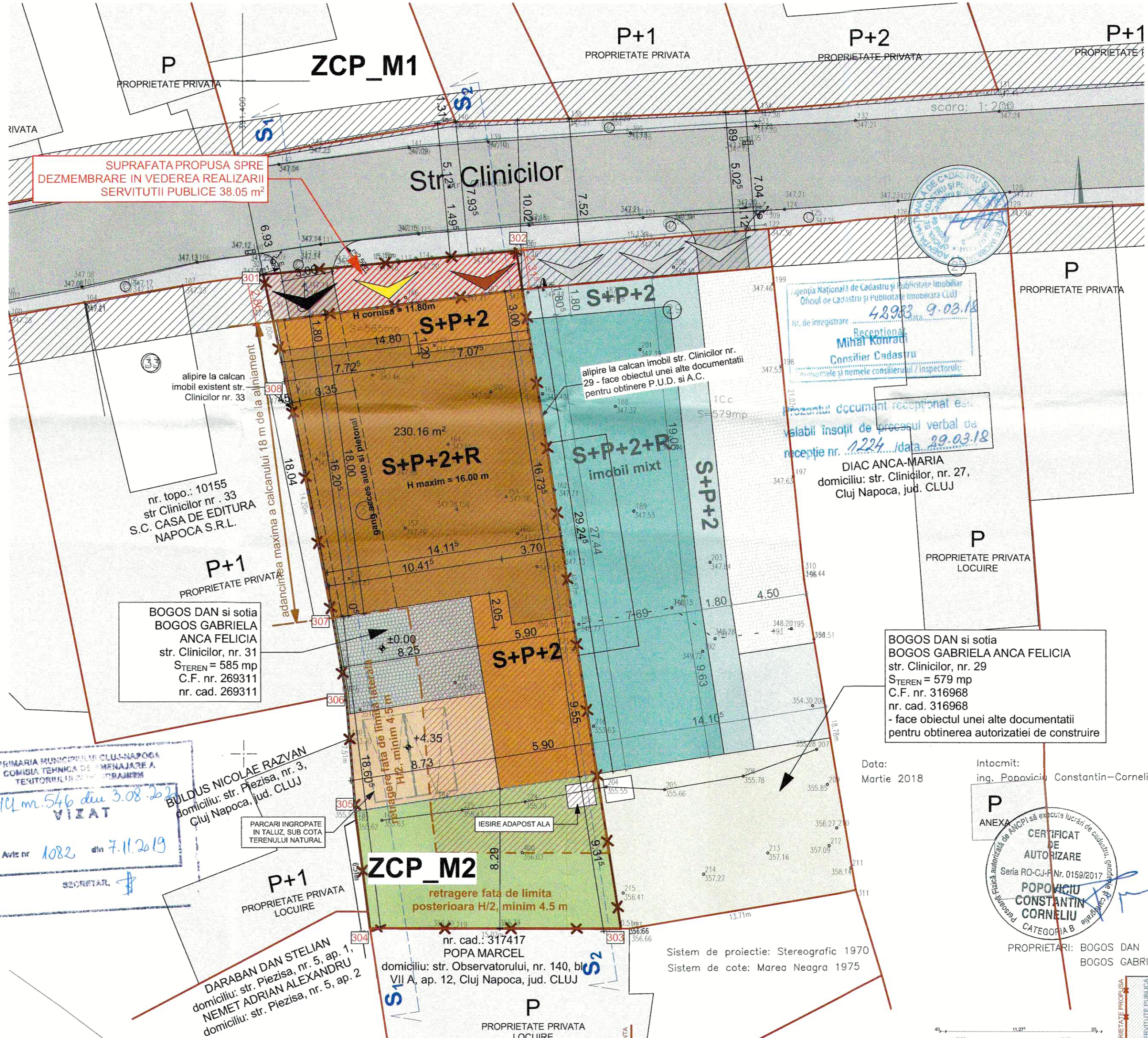
P.O.T. propus = 54.00 %
 C.U.T. propus = 1.8 ADC/ mp. teren

Nr. spatii comert/servicii PROPUSE = 1 (S.u. vanzare = 105 mp)
 Nr. apartamente PROPUSE = 9

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE = 12
 Nr. locuri de parcare auto NECESARE COMERT/SERVICII = 3 (1loc/35 mp S.u. vanzare)
 Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE = 9 (1loc/ap. cu A₀ < 100 m²)

Nr. locuri de parcare auto PROPUSE IN SUBTERAN = 10
 Nr. locuri de parcare auto PROPUSE PE SOL = 2

Nr. locuri de parcare biciclete NECESARE = 9
 Nr. locuri de parcare biciclete PROPUSE SUBSOL = 9



Primăria Municipality of Cluj-Napoca
 Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului Urban
 Vizat
 Aviz nr. 1082 din 7.11.2019

Agencia Natională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
 Nr. de înregistrare: 42983/9.03.18
 Receptivitate
 Mihai Konrat
 Consilier Cadastru
 Valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1224/10.03.18
 DIAC ANCA-MARIA
 domiciliu: str. Clinicilor, nr. 27,
 Cluj Napoca, jud. CLUJ

BOGOS DAN si sotia
 BOGOS GABRIELA ANCA FELICIA
 str. Clinicilor, nr. 29
 S_{TEREN} = 579 mp
 C.F. nr. 316968
 nr. cad. 316968
 - face obiectul unei alte documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire

Data: Martie 2018
 Intocmit: ing. Popoviciu Constantin-Corneliu

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-CJ-F Nr. 0159/2017
 POPOVICIU CONSTANTIN CORNELIU
 CATEGORIA B

- ### LEGENDA
- Limita de proprietate amplasament
 - Limita de proprietate parcele vecine
 - Servitute publica conform PUG - Cluj Napoca
 - Servitute publica propusa spre dezmembrare
 - Fond construit existent
 - Circulatii pietonale existente, str. Clinicilor
 - Circulatii auto existente, str. Clinicilor
 - Zona edificabila
 - Imobil propus S+P+2+R
 - Imobil propus str. Clinicilor, nr. 29 - face obiectul unei alte documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire
 - Contur subsol imobil propus
 - Parcari aferente spatiu comercial
 - Circulatii auto propuse
 - Spatii verzi propuse
 - Acces pietonal locuire
 - Acces pietonal functiuni de interes public
 - Acces auto

REGISTRUL USB I NSTITUTUL DIN ROMANIA
 CLAUDIU P. BOTEA
 arhitect DE
 ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA
 DIN ROMANIA
 2228
 Claudiu BOTEA
 Admisiv cu drept de semnatura

ARHIMAR
 ARHITECTURA / URBANISM
 BIROUL DE ARHITECTURA SI URBANISM
 Str. Constantin Brancoveanu, nr. 1, Parcul H. Cluj-Napoca 400167, Romania
 T: +40 264 596 786, F: +40 372 898 382
 www.arhimar.ro

Echipe de proiectare
 arh. Cristian Bănuț
 arh. Tudor Brumă
 Verificat
 arh. Valentin Moldovan

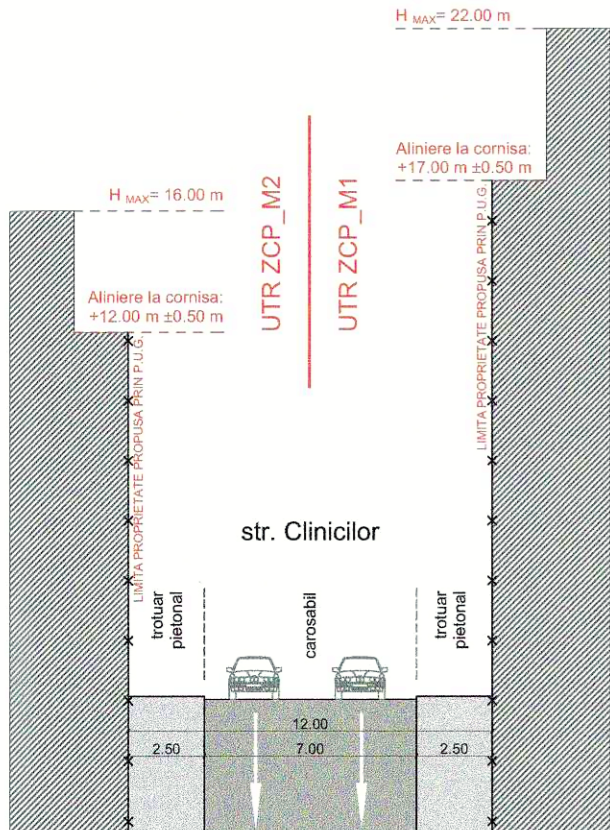
Șef Proiect
 arh. Claudiu Botea
 ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DEMOLARE IMOBILE EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE PENTRU SERVICIUTI DE UTILITATE PUBLICA

Beneficiar
 BOGOS DAN,
 BOGOS GABRIELA-ANCA-FELICIA
 Cluj-Napoca, Str. Gheorghe Sion, nr. 13, Jud. Cluj

Adresa investitiei
 Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr. 31, jud. Cluj

Proiect
 Proiect nr. 1275/2017
 Faza P.U.D.
 Scara 1:200
 Format planșă A2
 Data Mai 2020

PLAN REGLEMENTARI URBANE
 Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al ARHIMAR și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



PROFIL STRADAL PROPUS
 scara 1:250

Calculul suprafeței
 Mun. Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr. 31
 L-34-48-C-a-4-III

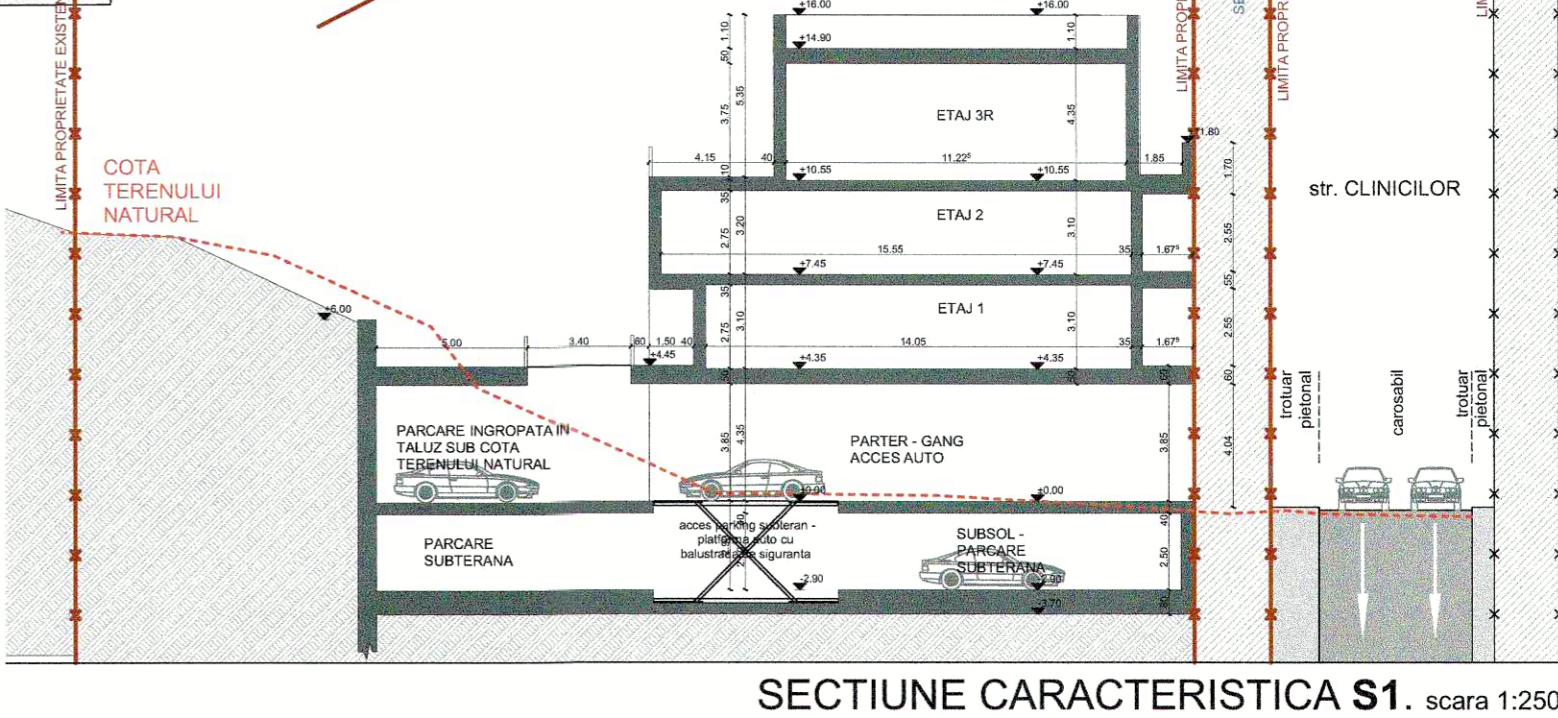
Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi laterali (m)
301	585988,522	391401,229	15,18
302	585989,936	391416,345	40,87
303	585949,546	391422,597	15,02
304	585949,567	391407,574	6,51
305	585956,024	391406,754	7,51
306	585963,509	391406,149	4,29
307	585967,739	391405,410	14,20
308	585981,681	391402,709	7,00

S=585mp

BILANT TERITORIAL

	S _{TEREN} = 585 mp nr. cad: 269311	
	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren	585 mp 100%	585 mp 100%
Suprafata propusa spre dezmembrare pentru realizarea serviciuti publice		38.05 mp 6.50%
Suprafata construita	165 mp 28.20%	326.18 mp 55.76%
Suprafata construita desfasurata	165 mp	1 498.45 mp
Suprafata cons. desf. fara subsol		1 087.25 mp
Suprafata circulatii auto/pietonale		111.37 mp 19.04%
Suprafata spatii verzi pe sol natural		109.40 mp 18.70%*
Inaltime maxima		16 m
Inaltime la cornisa		11.80 m
Regim de inaltime	P	S+P+2+R
Numar parcari propuse		12
POT maxim (conform PUG)	60%	POT propus 54.00%**
CUT maxim (conform PUG)	1.8	CUT propus 1.8**

* Pentru calculul procentului de spatii verzi pe sol natural: suprafata de calcul a terenului este cea ramasa in proprietate privata, respectiv suprafata initiala a parcelei din care se scade suprafata de dezmembrata pentru regularizarea circulatiei.
 S minima sp. verzi pe sol natural = 20 % x S_{teren dupa dezm.} = 0.2 x (585 mp² - 38.05 mp²) = 109.39 mp²
 **S DE CALCUL POT, CUT (SUPRAFATA INITIALA + 0.5 * SUPRAFATA DEZMEMBRATA) = 604.02 mp²
 S TEREN DUPA DEZMEMBRARE = 546.95 mp²



SECTIUNE CARACTERISTICA S1. scara 1:250

Ca urmare a cererii adresate de **Bogoș Dan** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Gheorghe Sion nr. 13, înregistrată cu nr. **80551/2019**, 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. 1082 din 7.11.2019

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

generat de imobilul cu nr. cad. 269331;

Inițiatori : Bogoș Dan;

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 585 mp, cu front la strada Clinicilor, delimitată de parcele cu fond construit perimetral. Pe parcelă există fond construit: C1 în suprafață de 22mp și C2 în suprafață de 143mp.

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

UTR ZCP_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

-*funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

-*regim de construire*: se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc.), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual. Țesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant parter, are tendința de creștere. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

-*înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+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 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3; (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 admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim = 1,8 ADC/mp

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

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% . CUT max = 2,2 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=3,0 ADC/mp

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

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de 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.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 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 / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

-amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: în cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

Prevederi P.U.D. Propuse:

Prin P.U.D se propune desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte în regim de construire închis și amenajări exterioare (spațiu verde, platformă parcare sub taluz, suprafețe dalate)

- amplasarea față de limita laterală vestică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18m de la aliniament;
- amplasarea față de limita laterală estică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 29,25m de la aliniament;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 8m;
- accesul auto și cel pietonal: din str. Clinicilor;
- staționarea autovehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la sol și la subsol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Clinicilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **23.08.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Clinicilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică* (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, Hotărârea nr.737/2017) și va fi și va fi realizată cu aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Clinicilor până la recepția investiției.



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



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 (DTAC) 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. **5780** din **24.11.2017**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.
consilier arh. **Adriana Borza**

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

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 Cipcigan)
- **Inițiator** : **BOGOȘ DAN și BOGOȘ GABRIELA-ANCA-FELICIA**
- **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. 80551/13.02.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+2E+R - str. Clinicilor nr. 31

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

- **Certificat de urbanism nr. 5780/2017, 4690/07.11.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1082/07.11.2019**

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. 80551/13.02.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.08.2018

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 P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 30.08.2018, 19.06.2019 și 23.08.2019.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Mica Publicitate din 24.07.2018.

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.08.2018 – 11 30, 19.06.2019 – ora 14 00 și 23.08.2019 - ora 09.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în data de 30.08.2018, 19.06.2019 și 23.08.2019.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- S.C. CASA DE EDITURĂ NAPOCA S.R.L. - str. Clinicilor nr. 33
- Bulduș Nicolae Răzvan – str. Piezișă nr. 3
- Dărăban Dan Stelian – str. Piezișă nr. 5, ap. 1
- Nemet Adrian Alexandru – str. Piezișă nr. 5, ap. 2
- Popa Marcel – str. Observatorului nr. 140, bl. VIIA, ap. 12

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 30.08.2018, 19.06.2019 și 23.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Valentin Moldovan.

Din partea publicului s-a prezentat nimeni dl. Cosmin Puriș – în calitate de vecin de la ziarul Făclia.

Prin adresa cu nr. 342820/18.06.2018, SC CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL cu domiciliul în str. Clinicilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

*Nu suntem de acord cu construirea
Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : imobilului propus la adresa: clinnicilor nr.31, și clinnicilor nr.29, fără luarea unor măsuri de consolidare și protecție a construcției noastre amplasate la adresa : str. clinnicilor, nr.33 și delimitată de SC CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL, care doar parțial are subsol*

Prin urmare vă rugăm să ne prezentați soluțiile propuse pentru a nu afecta structura de rezistență a construcției noastre.

Vă mai încredințăm faptul că pe str. clinnicilor, în zona în care se propune proiectul, regiunea de înălțime al construcțiilor este P+1, făcând parte din Ansamblul Urban, Centrul Istoric al Municipiului "Cluj-Napoca" clasat în Lista Monumentelor Istorice. Solicităm poștarea unei distanțe de 3 m față de clădirea noastră, care datează din 1938,

Cu mulțumiri, marșind o structură de rezistență/solidă.

Data: 17.07.2018

Semnătura:

RASU VISA

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației



Prin adresa cu nr. 481410/12.10.2018, SC CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL cu domiciliul în str. Clinicilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

Subscrisa CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr.33, cod fiscal RO 204469, proprietară a imobilului de la adresa mai sus menționată, înscris în C.F. nr. 263159, CAD 10155, formulez următoarea

NOTIFICARE

prin care solicit aplicarea legii în cazul imobilului care urmează a fi construit la adresa: Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr.31, care e prevăzut a fi alipit calcanului clădirii noastre existente.

Ținând cont că structura clădirii noastre este foarte fragilă și necesită lucrări de consolidare, vă solicităm să impuneți luarea măsurilor de siguranță, astfel încât să nu fie afectate fundația și structura de rezistență ale clădirii noastre.

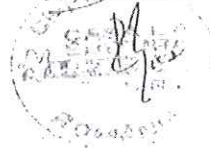
Vă precizăm că, în cadrul firmei noastre lucrează peste 20 de angajați, iar un eventual incident generat de lucrări de excavație ar putea pune în pericol viața și integritatea corporală a angajaților noștri.

De asemenea, solicităm a se impune impune beneficiarilor Bogos Dan și Bogos Gabriela luarea acordului scris a tuturor vecinilor.

Administrator

Redactor șef

Raču Vida



Prin adresa cu nr. 297844/06.06.2019, SC CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL cu domiciliul în str. Clinicilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

Subscrisa CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr.33, cod fiscal RO 204469, proprietară a imobilului de la adresa mai sus menționată, înscris în C.F. nr. 263159, CAD 10155, formulez următoarea

NOTIFICARE

prin care solicit aplicarea legii în cazul imobilului care urmează a fi construit la adresa: Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr.31, care e prevăzut a fi alipit calcanului clădirii noastre existente.

Ținând cont că structura clădirii noastre este foarte fragilă și necesită lucrări de consolidare, vă solicităm să impuneți luarea măsurilor de siguranță, astfel încât să nu fie afectate fundația și structura de rezistență ale clădirii noastre.

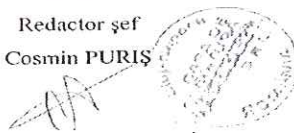
Vă precizăm că, în cadrul firmei noastre lucrează peste 20 de angajați, iar un eventual incident generat de lucrări de excavație ar putea pune în pericol viața și integritatea corporală a angajaților noștri.

De asemenea, solicităm a se impune beneficiarilor Bogos Dan și Bogos Gabriela luarea acordului scris a tuturor vecinilor.

Administrator

Redactor șef

Cosmin PURIS



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 nr. 342820/18.06.2018 SC CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL cu domiciliul în str. Clinicilor nr. 33, proiectantul lucrării precizează următoarele :

Referitor la notificarea Nr 369706/433/02.08.2018 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.

La adresa cu nr 342820/433/18.06.2018 depusa de catre S.C. CASA DE EDITURA NAPOCA S.R.L., raspunsul nostru este urmatorul:

Documentatia P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu) reglementeaza conditiile de amplasament si de construire pe parcela de pe strada Clinicilor nr. 31. Ulterior aprobarii acestei documentatii, urmeaza faza D.T.A.C. (Documentatie Tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de

Construire) in cursul careia se va elabora o expertiza tehnica din care sa rezulte masurile necesare pentru ca imobilul propus a fi edificat sa nu afecteze structura de rezistenta a cladirilor invecinate, respectiv imobilul de pe str. Clinicilor, nr. 33. In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 art 2.5.6 acordul vecinilor este necesar la *"construciile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora"*. Conform prevederilor legale, expertul tehnic stabileste daca sunt necesare masuri de protectie sau interventie la cladirile invecinate.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca, aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, actualizat cu H.C.L. 579 din data de 06.07.2018, parcelele de pe str. Clinicilor nr. 29 si nr. 31 sunt incadrate in U.T.R. (Unitate Teritoriala de Referinta) ZCP_M2, fiind situate in interiorul zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Regulamentul aferent U.T.R. ZCP_M2 prevede ca regula generala amplasarea constructiilor in front continuu (pe aliniament, intre limitele laterale ale parcelelor) si acoperirea calcanelor existente de pe parcelele vecine:

"Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis)." (R.L.U. pentru U.T.R. ZCP_M2, sectiunea 3, articolul 5);

"Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul general 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." (R.L.U. pentru U.T.R. ZCP_M2, sectiunea 3, articolul 6).

In concluzie, cladirea propusa pe parcela de la nr. 31 nu se poate amplasa cu retragerea ceruta de 3.00m de la limita laterala de proprietate intrucat aceasta ar reprezenta o incalcare a regulamentului de urbanism care prevede construire pe limita de proprietate, in front continuu.

Regimul de inaltime propus (S+P+2+R), alinierea la strada la o cornisa aflata la cota +11.80m, si inaltimea maxima de 16.00m a cladirii propuse, respecta inaltimea impusa a

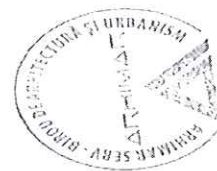
cornisei precum si cea totala admisa a cladirilor, conform regulamentului local de urbanism. A se remarca faptul ca aceste reglementari au caracter obligatoriu si nu maximal.

"Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)." (R.L.U. pentru U.T.R. ZCP_M2, secțiunea 3, articolul 10).

De asemenea, mentionam faptul ca pentru cele doua documentatii pentru P.U.D. a fost obtinut in prealabil avizul DIRECTIEI JUDETENE PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU NATIONAL CLUJ.

29 August 2018

Intocmit,
Arh. Cristian Banut



Ca răspuns la sesizarea nr. 481410/12.10.2018 SC CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL cu domiciliul în str. Clinicilor nr. 33, proiectantul lucrării precizează următoarele :

La adresa cu nr 481410/12.10.2018 depusa de catre S.C. CASA DE EDITURA NAPOCA S.R.L., raspunsul nostru este urmatorul:

Conform Legii 50/1991, acordul vecinilor sa va solicita la faza de autorizare a lucrarilor de constructii.

„2.5.6. Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.”

(Legea 50/1991, Anexa 1 – Continutul cadru al proiectului pentru autorizarea lucrarilor de constructii)

Documentatia P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu) reglementeaza conditiile de amplasament si de construire pe parcela de pe strada Clinicilor nr. 31. Ulterior aprobarii acestei documentatii, urmeaza faza D.T.A.C. (Documentatie Tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de Construire) in cursul careia se va elabora o expertiza tehnica din care sa rezulte masurile necesare pentru ca imobilul propus a fi edificat sa nu afecteze structura de rezistenta a cladirilor invecinate, respectiv imobilul de pe str. Clinicilor, nr. 33.

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 art 2.5.6 acordul vecinilor este necesar la *“construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora”*. Conform prevederilor legale, expertul tehnic stabileste daca sunt necesare masuri de protectie sau interventie la cladirile invecinate.

14

Ca răspuns la sesizarea nr. 297844/06.06.2019 SC CASA DE EDITURĂ NAPOCA SRL cu domiciliul în str. Clinicilor nr. 33, proiectantul lucrării precizează următoarele :

Referitor la notificarea Nr 302235/433/10.06.2018 prin care ni se aduc la cunoștința sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obținerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.

La adresa cu nr 297844/433/06.06.2019 depusa de catre S.C. CASA DE EDITURA NAPOCA S.R.L., raspunsul nostru este urmatorul:

Conform Legii 50 / 1991, acordul vecinilor se va solicita la faza de autorizare a lucrarilor de constructii.

„2.5.6. Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.”

(Legea 50/1991, Anexa 1 – Continutul cadru al proiectului pentru autorizarea lucrarilor de constructii)

Documentatia P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu) reglementeaza conditiile de amplasament si de construire pe parcela de pe strada Clinicilor nr. 31. Ulterior aprobarii acestei documentatii, urmeaza faza D.T.A.C. (Documentatie Tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de Construire) in cursul careia se va elabora o expertiza tehnica din care sa rezulte masurile necesare pentru ca imobilul propus a fi edificat sa nu afecteze structura de rezistenta a cladirilor invecinate, respectiv imobilul de pe str. Clinicilor, nr. 33.

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 art 2.5.6 acordul vecinilor este necesar la *“construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora”*. Conform prevederilor legale, expertul tehnic stabileste, in faza de obtinere a autorizatiei de construire, daca sunt necesare masuri de protectie sau interventie la cladirile invecinate.

16 Iulie 2018

Intocmit,
Arh. Cristian Banut



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. 369706/02.08.2018, 494295/19.10.2018 și 302235/10.06.2019, obiecțiunile formulate în adresa de mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 406220/30.08.2018, 514428/31.10.2018 și 365923/16.07.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresele cu nr. 407518/30.08.2018, 481410/05.11.2018 și 376045/23.07.2019.

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

2 ex.