

1-27 pag.

25/27.10.2020

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+4E,  
str. Teleorman nr. 66**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66 – proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 512403/1/19.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;  
Analizând Raportul de specialitate nr. 513308/433/19.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66, beneficiară: S.C Quatro R Fashion S.R.L.;  
Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 180 din 1.07.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;  
Văzând avizul comisiei de specialitate;  
Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;  
Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66, beneficiară: S.C Quatro R Fashion S.R.L, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 299007.

Se propune desființarea fondului construit existent și realizarea unui imobil mixt (locuințe colective cu spațiu comercial la parter) cu regim de înălțime 2S+P+4E, dispus în aliniamentul străzii Teleorman și în retragere de 3 m față de strada Tribunalul Vlăduțiu.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică*: min. 7.5 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate;
- *circulații și accese*: din str. Teleorman;
- *conformarea arhitectural volumetrică*: fațada spre str. Tribunalul Vlăduțiu va fi plană și în retragere de 3 m de la aliniament. Se admite realizarea de balcoane în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 3 m, pe o lungime maximă de o treime din lungimea frontului clădirii spre strada Tribunalul Vlăduțiu.
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă;

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D - Construire imobil mixt, 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66**

Prin cererea nr. 324059/433/2020, S.C Quatro R Fashion S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - Construire imobil mixt, 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață 330 mp, cu deschidere la strada Teleorman și strada Tribunalul Vlăduțiu, este delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și estică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent și realizarea unui imobil mixt (locuințe colective cu spațiu comercial la parter) cu regim de înălțime 2S+P+4E, dispus în aliniamentul străzii Teleorman și în retragere de 3 m față de strada Tribunalul Vlăduțiu. Str. Teleorman și str. Tribunalul Vlăduțiu sunt echipate edilitar complet și asfaltate.

Prin P.U.D se evidențiază modalitatea de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D- Construire imobil mixt, 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+4E,  
str. Teleorman nr. 66

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 512403/1/19.10.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt - 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 324059/433/2020, S.C. Quatro R Fashion S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - Construire imobil mixt, 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66.

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L, la comanda beneficiarilor: S.C. Quatro R Fashion S.R.L pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 299007.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață 330 mp, cu deschidere la strada Teleorman și strada Tribunalul Vlăduțiu, este delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și estică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis.

### Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune desființarea fondului construit existent și realizarea unui imobil mixt (locuințe colective cu spațiu comercial la parter) cu regim de înălțime 2S+P+4E, dispus în aliniamentul străzii Teleorman și în retragere de 3 m față de strada Tribunalul Vlăduțiu.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 7.5 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate;
- *circulații și accese:* din str. Teleorman;
- *conformarea arhitectural volumetrică:* fațada spre str. Tribunalul Vlăduțiu va fi plană și în retragere de 3 m de la aliniament. Se admite realizarea de balcoane în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 3 m, pe o lungime maximă de o treime din lungimea frontului clădirii spre strada Tribunalul Vlăduțiu.
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenjate la sol și subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 180 din 1.07.2020.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 4585 din 29.10.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt - 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red.1ex. Arh. Adina Moldan

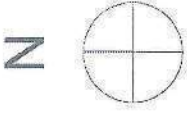
**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

19.10.2020.

4

Orientare



**Bilant teritorial:**

Funciune	mp	%
Suprafata teren	330	
Constructii propuse - amprenta la sol	152	46.05
Circulati, platforme auto	70	21.20
Circulati pietonalii	55	16.67
Spatii verzi pe sol natural	53	16.08
Total	330	100

U.T.R. - R1M2: parcelar riveran arterelor de importanta locala coasnat  
restructurarii

Max	Existent	Propus
P.O.T.	70%	61.50% (44% locuie)
C.U.T.	2.2	0.93

Existent: S<sub>total</sub>=136.00mp  
S<sub>locuiri</sub>=316.6mp  
Propus: S<sub>total</sub>=170mp  
S<sub>locuiri</sub>=725mp

**Indici:**

U.T.R. = R1M2: parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii zona mixta cu regim de construire inchis

P.O.T.<sub>max</sub> = 70.00% (50% locuie)

C.U.T.<sub>max</sub> = 2.2

H<sub>max</sub> = 25.00m

CF: 299007, CAD: 299007;

S<sub>total</sub> teren = 330mp

S<sub>total</sub> constructii calculat = 170mp

S<sub>total</sub> constructii calculat C.U.T. = 725mp

Regim de inaltime propus = 2S+P+4E

H<sub>propus</sub> = 16.80m

S<sub>total</sub> spatiu comercial/verzi = 63.3mp

69.3mp = 2 locuri de parcare

Nr. locuiri pe teren = 10mp

Rap. = 6 locuri parcare

Nr. locuri de parcare: 10 locuri din care:

2 locuri pe teren

8 locuri in garaj subteran

P.O.T.<sub>propus</sub> = 61.50%

P.O.T.<sub>exist</sub> = 44%

C.U.T.<sub>propus</sub> = 2.2

Spatiu verde: minim 15% pentru POT 70%



PROIECTANT GENERAL  
**SC bogdan construct srl**  
C U I - 2 0 2 9 9 0 7  
Bogdan I. Bogdan, Nr. 25, 2029907, Cluj Napoca  
Str. Teleormanului, nr. 14, 2029907, Cluj Napoca  
Tel: 0366 422022, 422023  
Fax: 0366 422024  
E-mail: bogdan@bogdanconstruct.ro  
www.bogdanconstruct.ro

*designing the future*

Ser proiect: arh. Mirela PETRINA  
Proiectat: arh. Mirela PETRINA  
Desenat: arh. stag. Adrian TAMAS

Obiectivul: Elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de demolare

Elaborare PUD și Elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire imobil cu functiuni mixte - locuinte colective, spatii comerciale și spatii servicii la parter, amenajari exterioare, racorduri și bransamente la utilitati

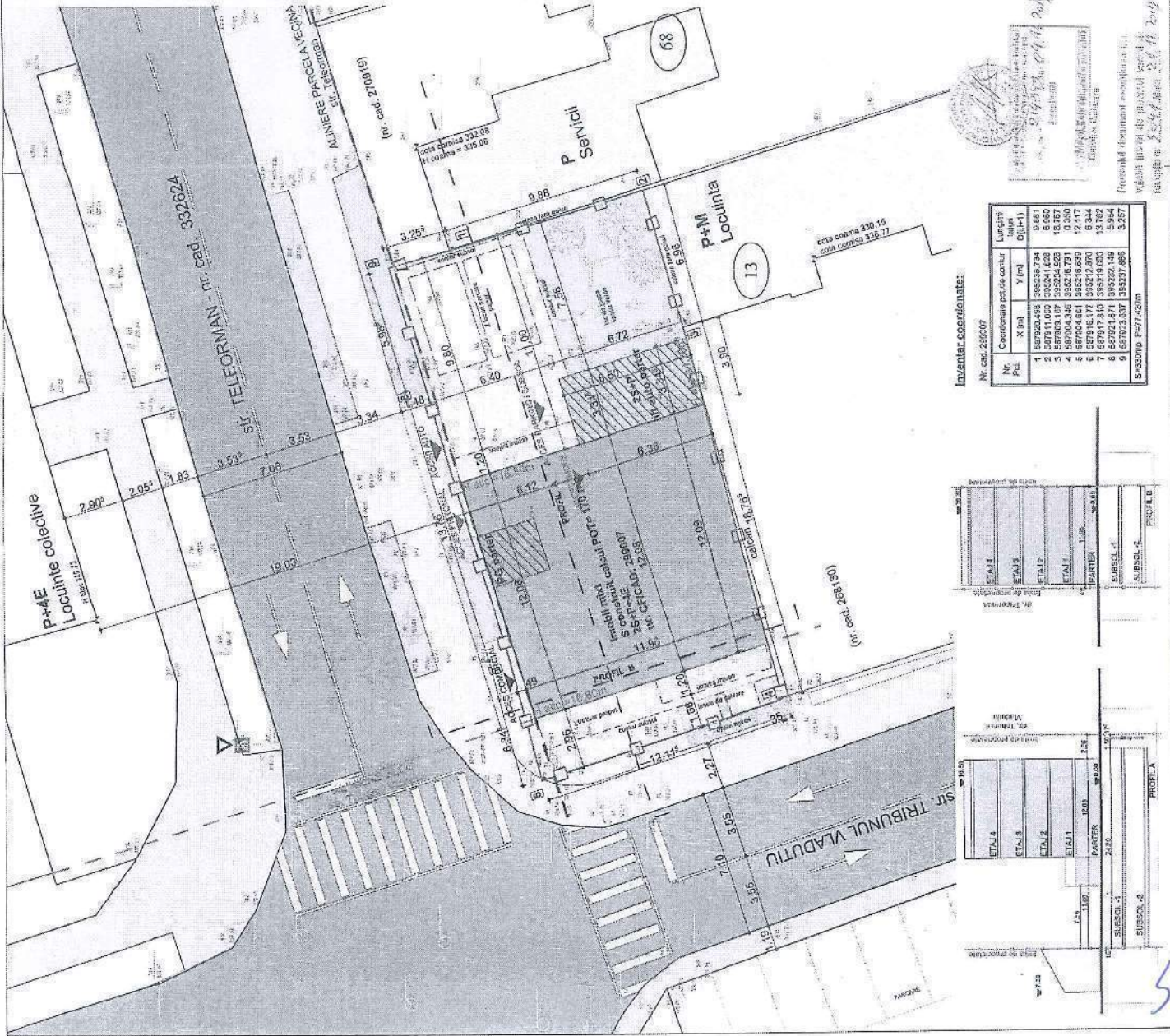
Adresa: Str. Teleorman, nr. 66  
Cluj Napoca

Beneficiar: Quatro R Fashion  
Cluj Napoca, Jud. Cluj

Nr. proiect: 26.2019  
Faza: PUD

Denumirea planșii: Plan reglementari urbanistice

Data: 01.2020  
Scara: 1:200  
Planșia nr.: U/PUD/03



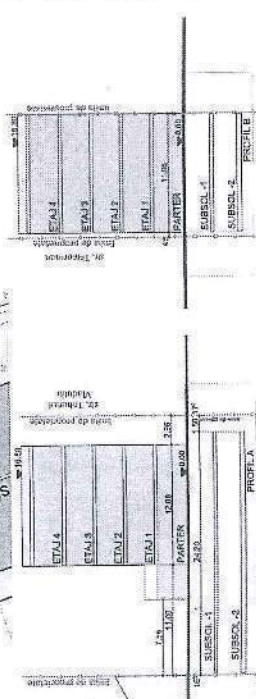
Personal document asociat planșii U/PUD/03  
elaborat de: S.C. Bogdan Construct S.R.L.  
Cluj Napoca

**Inventar coordonate:**

Nr. cad. 233007

Nr. P.L.	Coordonate punct de comut	Luștină teren	Luștină D.U.(H)
	X (m)	Y (m)	
1	587920.458	385238.734	0.881
2	587911.050	385241.628	6.660
3	587900.107	385234.528	18.767
4	587900.248	38526.791	17.610
5	587918.371	385212.870	22.411
6	587917.810	38519.000	6.344
7	587921.871	385252.148	13.762
8	587923.037	385237.895	5.944
9	587923.037	385237.895	3.257

S 330mp P=77.42m





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de SC Quatro R Fashion SRL prin arh. Mirela Petrina cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Becaș nr. 43, înregistrată cu nr. 212396/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 130 din 6.07.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt - 2S+P+4E, str. Teleorman nr. 66

generat de imobilul cu nr. cad. 299007

Inițiator: S.C Quatro R Fashion S.R.L

Proiectant: S.C Bogart Construct S.R.L

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Mirela Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 330 mp, cu deschidere la strada Teleorman și strada Tribunalul Vlăduțiu, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și estică.

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

- UTR RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării- Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

-regim de construire: închis

-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)înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R ;(în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m) (b)pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8

-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 realinierea 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.

-retragere min. 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 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 18 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 « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau

posterioră 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 fata 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 3 m.

*-retragere min. față de limitele posterioare:* 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 cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 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.

### **Prevederi P.U.D. propuse:**

Se propune desființarea fondului construit existent și realizarea unui imobil mixt (locuințe colective cu spațiu comercial la parter) cu regim de înălțime 2S+P+4E, dispus în aliniamentul străzii Teleorman și în retragere de 3m față de strada Tribunalul Vlăduțiu.

- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 7.5 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate;
- *circulații și accese:* din str. Teleorman;
- *conformarea arhitectural volumetrică:* fațada spre str. Tribunalul Vlăduțiu va fi plană și în retragere de 3m de la aliniament. Se admite realizarea de balcoane în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 3m, pe o lungime maximă de o treime din lungimea frontului clădirii spre strada Tribunalul Vlăduțiu.
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.05.2020** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 4585 din 29.10.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. *Andreea Mureșan*

Red. 3 ex., arh. *Adina Moldan*

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

**P.U.D. – Construire imobil mixt 2S+P+4E**

**str. Teleorman nr. 66**

Nr. 324059/8.07.2020

(nr. cerere H.C.L.)

### **Raportul informării și consultării publicului,**

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. QUATRO R FASHION S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 212396/28.04.2020

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația - P.U.D. – Construire imobil mixt 2S+P+4E – str. Teleorman nr. 66

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

- C.U. nr. 4585/29.10.2019

- Aviz C.T.A.T.U. nr. 180/1.07.2020

#### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 212396/28.04.2020.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.02.2020.

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 și în format de videoconferință, în data de 22.05.2020.

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 Făclia din 6.01.2020.

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei și în format de videoconferință, în data de 22.05.2020.

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 Sticlă și în format de videoconferință, în data de 22.05.2020.

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 :

- Merca Constantin – Cluj-Napoca
- SC EXIMPROD POWER SYSTEM SRL – str. Teleorman nr. 68, Cluj-Napoca
- Almasi Judit Julianna – Cluj-Napoca
- Simon Ema – Cluj-Napoca
- Simon Ladislau Iosif – Cluj-Napoca

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 22.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mirela Petrina.

Din partea publicului s-au prezentat vecini.

Prin adresa cu nr. 197516/10.04.2020, Almasi Judit Julianna – Cluj-Napoca, comunică următoarele obiecțiuni – vezi anexa 1

Prin adresa cu nr. 196658/10.04.2020, Simon Ema și Simon Ladislau Iosif – Cluj-Napoca, comunică următoarele obiecțiuni – vezi anexa 2

Prin adresa cu nr. 211990/28.04.2020, Merca Constantin – Cluj-Napoca, comunică următoarele obiecțiuni – vezi anexa 3

Prin adresa cu nr. 308396 / 30.06.2020 , Simon Ema și Simon Ladislau Iosif – Cluj-Napoca, comunică următoarele obiecțiuni – vezi anexa 4

## **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;

Referitor la sesizarea nr. 197516/10.04.2020 depusă de Almasi Judit Julianna - și sesizarea nr. 196658/10.04.2020 depusă de Simon Ema și Simon Ladislau Iosi - transmise inițiatorului prin adresa 200612/14.04.2020, proiectantul lucrării raspunde prin nr. 225250/8.05.2020 - vezi anexa 5

Referitor la sesizarea nr. 211990/28.04.2020 depusă de Merca Constantin – transmisă inițiatorului prin adresa 224646/07.05.2020 și prin e-mail în 1.09.2020, proiectantul lucrării raspunde prin nr. 419443/1.09.2020 - vezi anexa 6

Referitor la sesizarea nr. 308396 / 30.06.2020 , Simon Ema și Simon Ladislau Iosif – și Almasi Judit Julianna – transmisă inițiatorului prin adresa 339326/16.07.2020, proiectantul lucrării raspunde prin nr. 362791/29.07.2020 - vezi anexa 7

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. 233453/14.05.2020, 233455/14.05.2020, 369523/03.08.2020, 369512/03.08.2020 și prin e-mail (domnului Merca Constantin) răspunsul proiectanților a fost transmis către vecini.

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**

red.  
Adina Moldan



10.04.2020

RASPUNS LA NOTIFICARE str Teleorman nr.66



## RASPUNS LA NOTIFICARE str Teleorman nr.66

officestarlifero@yahoo.com

Trimis: 10 aprilie 2020 14:24

Până la:registratura

Atașări: Raspuns la notificare\_Alma~1.pdf (1 MO)

Buna ziua,

Va rog sa regasiti in atasament raspunsul la notificarea trimisa. Mentionez ca adresa mea este urmatoarea: Cluj-Napoca,

Cu stima,

Almasi Judit Julianna

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul: ALMASI JUNIT JULIANNA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

strada \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM, NR. 185099/433/01.04.2020, NR. CONEX-7340/01.04.20  
CONSTRUCȚIE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE 2S+P+4E

amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. TELEORMAN, NR. 66

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: ÎN DOCUMENTAȚIA ATĂȘATĂ  
ACESTEI NOTIFICĂRI NU MI DAU SEAMA EXACT CUM VA ARĂTA  
CONSTRUCȚIA. VĂ ROG SĂ MI TRANȘMITETI UN PLAN (PROIECT)  
CU FATĂNELE (N-S-E-V). ACESTE DOCUMENTE VĂ ROG  
SĂ MI LE TRANȘMITETI PRIN E-MAILUL DE MAI SUS  
SAU PRIN POȘTĂ LA ADRESA MAI SUS MENȚIONATĂ.  
CU MULȚUMINI. ADESA CREDȘITA (STR. TRIBUNUL VLĂNTIUA, NR. 13)  
MENȚIONEZ CĂ ~~ACEASTĂ~~ NOTIFICAREA AM TRANȘMIS LA O

Data: 09.04.2020

Semnătura: [Signature]

Notă:

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

12

14.04.2020

Răspuns: Raspuns la notificare

ANEXA 2 LA  
RAPORTUL INFORMĂRII

**Răspuns: Raspuns la notificare**

Anca Cristurean în numele registratura

Trimis: 10 aprilie 2020 10:09

Până la: Laszlo Simon [redacted]; registratura



Buna ziua!

Solicitarea dumneavoastra a fost inregistrata cu nr: 196658/433/10.04.2020

196658

**Anca Cristurean**

*Inspector de specialitate*

*Serviciul Centrul de Informare pentru Cetateni*

*Primaria Municipiului Cluj-Napoca*

**De la:** Laszlo Simon [redacted]

**Trimis:** 10 aprilie 2020 09:13

**Până la:** registratura

**Subiect:** Raspuns la notificare

Buna ziua,

Va rog sa regasiti in atasament raspunsul la notificarea trimisa si sa ne comunicati un nr de inregistrare. Vreau sa mentionez faptul ca adresa la care sa trimis notificarea este gresita! Adresa mea este [redacted], Cluj Napoca si nu cea de pe notificare str. Tribunalul Valduti, nr.13, Cluj-Napoca.

Cu stima,

Simon Ema si Simon Ladislau Iosif



Virus-free. [www.avast.com](http://www.avast.com)

13

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SIMON EMA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

strada \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap 2 B

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de VĂCIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM NR. 135106/433/01.04.2020  
NR CONEX 71340 CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚII MIXTE 2S+P+4E

amplasament: TELEORMAN NR. 66.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: DIN DOCUMENTAȚIA ATĂȘATĂ  
ACESTEI NOTIFICĂRI NU MI DAU SEAMA EXACT CE SE DOREȘ  
A SE CONSTRUI. VĂ ROG SĂ MI TRIMITEȚI UN PLAN CU FAȚADELE  
(N-S-E-V). DOREȘ SĂ ȘTIU CUM VA ARAȚA CONSTRUCȚIA.  
DOCUMENTAȚIA O PUTEȚI TRANSMITE PRIN POȘTĂ LA  
ADREȘA ȘIR CLUJ-N.

Cu mulțumiri.

Data: 09.04.2020

Semnătura: SIMON EMA

**Notă:**

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

14

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SIMON LADISLAU JOSIF

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

strada \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. 2/B

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de VECIN (vezi proprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația ~~P.U.Z.~~ / P.U.D. (Plan urbanistic local / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

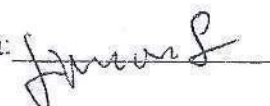
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM, CONEX. 71340 CONST. IMOBIL  
CU FUNCȚII MIXTE: 2 SAP + 4E  
amplasament: TELEORMAN NR.66

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

DIN DOCUMENTAȚIA ATĂȘATĂ ACESTEI NOTIFICĂRI NU ÎMI  
DAU SEAMA EXACT CĂ SE DOREȘTE A SE CONSTRUI. VĂ ROG SĂ-MI  
TRIMITEȚI UN PLAN CU FAȚADELE (N-S-E-V, DORESC SĂ ȘTIU  
CUM VA ARĂTA CONSTRUCȚIA, DOCUMENTAȚIA O PUTEȚI  
TRIMITE PRIN POȘTĂ LA ADRESA: TELEORMAN NR.66/20 CLUJ-N  
SAU LA ADRESA e-mail - "

Cu mulțumiri,

Data: 09.04.201

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi date în considerare numai observațiile depuse de unitățile de date, de proiectare și autorizarea proiectului, telefon de contact și adresa de adresare scrisă în documentația P.U.D. / P.U.Z. sau în planul de amplasament al documentației

15

MERCA CONSTANTIN Nr. inreg: 211990 / 28.04.2020	
In calitate de	vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	SC Quatro R Fashion SRL
Amplasament	Teleorman 66
Va comunica urmatoarele observatii, obiectiuni :	Buna ziua Referitor la notificarea primita cu nr 190128/433/06.04.2020 cu privire la PUD- Construire imobil... Str Teleorman 66, am urmatoarele obiectiuni si observatii: 1) RrM2 prevede suprafata parcelei construabila minim 350 mp. 2) Fatada sudica este prevazuta cu balcoane care prin utilizare anuleaza orice grad de intimitate a vecinilor, este echivalentul unor ferestre spre noi, lucru cu care nu sunt de acord. 3) Zona este extrem de circulata, locurile de parcare lipsesc cu desavarsire si oricum multa lume parcheaza pe strada Tribunalul Vladutiu pentru spatiile comerciale multiple aflate in imediata vecinatate(str Dambovitei). Prin constructia unui astfel de imobil aglomeratia va fi mult mai mare si numarul celor pusi in situatia de a parca ilegal in zona va fi mult mai mare. 4) Raportul inaltime/amprenta la sol este nepotrivit din punctul meu de vedere



ANEXA 4 LA  
RAPORTUL INFORMĂRII

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
30. IUN. 2020  
308396/433  
NECLUJ...NAPOCA

CĂTRE:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
DIRECȚIA STRATEGII URBANE

SUBSEMNAȚII: SIMON LADISLAV IOSIF

CU B.I. NR. ... - SIMON EMA, ALMASI  
IUDIT IULIANA, PROPRIETARI IMOBILULUI  
SITUAT ÎN CLUJ-NAPOCA STR. TELEORMAN  
NR. 66 AP. 2A, 2B.

PRIN PREZENȚĂ VĂ SESIZĂM FAPTUL CĂ AM  
LUAT LA CUNOȘTINȚĂ DE INTENȚIA S.C. QUATRO  
R FASHION SRL, DE A CONSTRUI 2S+P+4E LA  
ADRESA CLUJ-N. STR. TELEORMAN NR. 66 FAPT CU  
CARE NU SÎNTEM DE ACORD ÎN URMĂTOARELE  
CONSIDERENTE:

- UTILITĂȚILE CARE AC SERVEȘC IMOBILUL  
ÎN CARE LOCUIM (GAZ, CURENȚ, TELEFON)  
TRAVERSEAZĂ PARCELA PE CARE SE VA CON-  
STRUII, ÎAR NOI NU SÎNTEM DISPUȘI SĂ  
FACEM CHELTUELI, TIMP, PLIMBARE PENTRU  
MUTAREA ACESTORA.

- PRIN CONSTRUCȚIE NE TRĂIE ACCESUL DELA ADRESA  
DE CORESPONDENȚĂ, OPTUREAZĂ VIZIBILITATEA  
AFECTEAZĂ ÎNTIMITATEA ÎN PROPRIA CUDTE.

- ȚIN SĂ SE RESPECTE DISTANȚELE (RESPECTIV Cei  
60 cm) DE LA LİM. DE PROPRIEȚE ȘI ÎNĂLȚİM  
PREVĂLUTE ÎN LEGE.

- DOCUMENTELE ȘI ACTELE FIGUREAZĂ PE ADRESA  
MAI SUS MENȚIONATĂ ȘI NU VREM SĂ SE SCHIMBĂM  
LA O ALTĂ ADRESĂ.

AVÎND ÎN VEDERE CELE MENȚIONATE VĂRUGĂM SĂ  
ANALIZAȚI ACEASTĂ SITUAȚIE ȘI SĂ NE COMUNICĂȚI  
ÎN TERMEN LEGAL CE DECIZIE AȚI LUAT CU PRIVIRE  
LA CELE SESIZATE.

CLUJ-N. LA  
30.06.2020

SEMNAȚUR:  
SIMON LADISLAV IOSIF  
SIMON EMA  
ALMASI IUDIT IULIANA  
ALMASI

Catre,

**Primaria municipiului Cluj-Napoca,  
Directia Generala de Urbanism,  
Biroul Strategii Urbane**



Referitor:

**Adresa nr. 200612/14.04.2020**

**Conex cu nr. 71340/06.02.2020/626 (nr. cererii CTATU)**

In urma primirii Adresei Biroului Strategii urbane sus-mentionate, in legatura cu obiectivul: „**P.U.D. – Construire imobil cu functiuni mixte 2S+P+4E” str. Teleorman, nr. 66**, beneficiar SC Quatro R Fashion SRL, prin care vecinii de parcela de la sud, Simon Ema si Simon Ladislau (ap. 2B), respectiv Almasi Judit (ap. 2A), au avut obiectiuni la proiectul sus-numit, va transmitem urmatoarele:

In urma analizarii documentatiei PUD in sedinta comisiei operative de urbanism din data de 31.03.2020, am primit o adresa din partea primariei prin care se solicita completarea dosarului cu o solutie alternativa cu front inchis la str. Teleorman si regandirea pozitiei punctului gospodaresc.

Tinand cont de solicitarile primariei, am realizat o noua depunere la primarie a dosarului de PUD prezentand doua variante a amplasare a cladirii pe parcela. Pe scurt, va prezentam cele doua variante:

#### **VARIANTA 1:**

Imobilul propus tine cont de retragerea din aliniament a blocului vecin de la nord de pe str. Tribunalul Vladutiu si de alinierea la parcela vecina de pe latura Estica, aliniere care urmareste tot frontul de pe st. Teleorman, urmarindu-se intregirea intersectiei dintre aceste doua artere de circulatie.

Avand in vedere specificitatea parcelei de colt, imobilul propus se va dezvolta dupa o tipologie de tip compact, cutie, un imobil ce marcheaza puternic intersectia dintre cele doua strazi, rezultand o curte dispusa spre estul parcelei, un spatiu semipublic care sa incurajeze traficul pietonal si interactiunile sociale.

Accesul auto se va realiza din str. Teleorman, prin intermediul unei alei auto cu o latime de 4 m, care te directioneaza catre liftul auto. Accesele pietonale se vor realiza de pe str. Teleorman.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol -2, -1: adapost protectie civila, parcare, casa scara, lift auto
- parter: spatii comerciale/servicii/birouri, hol intrare, P.G., casa scara
- etaje 1, 2, 3, 4: case de scara, locuire

Caracteristicile constructiei:

S construita= 152.00 m<sup>2</sup>

S construita calcul POT= 170.00 m<sup>2</sup>

S desfasurata calcul CUT= 725.00 m<sup>2</sup>

Regim de inaltime= 2S+P+4E

Hmaxim = +25.00m

Hpropus = +16.80m

Svanzare spatii servicii/comerciale= 69.31mp => 2 locuri de parcare (Su < 70mp - 2loc de parcare)

Nr apartamente= 8 ap. => 8 locuri parcare (Su < 100mp - 1 loc de parcare pe apartament)

Nr. locuri de parcare propuse parking subteran: 8 locuri

Nr. locuri de parcare propuse pe teren: 2 locuri

Spatii parcare biciclete: capacitate 10 biciclete (in parking subteran)

**POT propus=** $Ac \times 100 / A_{teren} = 170 \times 100 / 330 = 51.50\%$

**POT propus locuire = 44%**

**CUT propus=** $Ad / A_{teren} = 725 / 330 = 2.2$

## VARIANTA 2:

Imobilul propus tine cont de aliniere la blocul vecin de pe latura Nordica mai exact la retragerea acestuia fata de str. Tribunalul Vladutiu si de alinierea la parcela vecina de pe latura Estica, aliniere care urmareste tot frontul de pe str, Teleorman, urmarindu-se intregirea intersectiei dintre aceste doua artere de circulatie.

Avand in vedere specificitatea parcelei de colt, imobilul propus se va dezvolta dupa o tipologie de tip compact cu front inchis, imobil ce marcheaza puternic intersectia dintre cele doua strazi, rezultand o curte dispusa spre estul parcelei.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol -2, -1: adapost protectie civila, parcare, case scara, lift auto
- parter: spatii comerciale/servicii/birouri, hol intrare, P.G., casa scara
- etaje 1: casa de scara, open office, oficiu, sala de sedinte
- etaje 2 si 3: casa de scara, locuire

#### Caracteristicile constructiei:

S construita= 194.00 m<sup>2</sup>

S construita calcul POT= 231.00 m<sup>2</sup>

S desfasurata calcul CUT= 725.00 m<sup>2</sup>

Regim de inaltime= 2S+P+3E

Hmaxim = +25.00m

Hpropus = +13.60m

Svanzare spatii servicii/comerciale= 67.00mp => 2 locuri de parcare (Su < 70mp - 2loc de parcare)

Nr apartamente= 6 ap. => 6 locuri parcare (Su < 100mp - 1 loc de parcare pe apartament)

Nr. locuri de parcare propuse pentru nivelul 1 : 3 locuri (etaj office)

Nr. locuri de parcare propuse parking subteran: 10 locuri

Nr. locuri de parcare propuse la parter: 1 loc

Spatii parcare biciclete: capacitate 10 biciclete (in parking subteran)

**POT propus=** $Ac \times 100 / A_{teren} = 231 \times 100 / 330 = 70.00\%$

**POT propus locuire = 50%**

**CUT propus=** $Ad / A_{teren} = 725 / 330 = 2.2$

#### Concluzii:

Conform regulamentului PUG, amplasarea pe parcelele incadrate in UTR=RrM2 va tine cont de vecinatati, iar cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). In cazul de fata, prin studierea vecinatatilor, am considerat ca o retragere din aliniamentul de la str. Tribunalul Vladutiu este mai benefica zonei deoarece prin preluarea retragerii din aliniament a blocului situat la nord pe str. Tribunalul Vladutiu zona va avea o coerenta mai mare, mai ales ca si blocul din zona sudica a str. Vladutiu este tot retras de la aliniament. De asemenea, parcela studiata prezinta doua calcane reprezentate de la cladirile vecine situate la sud si la est, care ar trebui inchise de cladirea propusa, insa amplasarea pe limita posterioara a cladirii vine la sud contravine regulamentului, iar pentru ca si acesta parcela va trebui restructurata, amplasarea va trebui sa tina cont de dezvoltarea viitoare a intregului cvartal incadrat in UTR=RrM2. Datorita faptelor de mai sus si, pentru ca regulamentul propune realizarea unui front continuu, iar parcela studiata este de colt, am studiat doua variante de amplasare pe parcela, si anume:

- Varianta 1: inchiderea frontului la str. Tribunalul Vladutiu si retragerea cladirii de la limita estica, rezultand astfel un corp compact, cu regim de inaltime 2S+P+4E, care va permite dezvoltarea ulterioara pe parcelele vecine de la str. Vladutiu prin inchiderea calcanului rezultat, iar la str. Teleorman cladirea vecina se va amplasa in retragere de la limita comuna cu parcela studiata, permitand astfel, in viitor, realizarea unei treceri vizuale si posibil pietonala, printr-un spatiu semipublic, ce va traversa cvartalul de la nord la sud. Am

considerat, de asemenea, ca aceasta varianta avantajeaza situatia existenta a cladirii vecine de la sud, pana la restructurarea si a acestei parcele;

- Varianta 2: inchiderea celor doua fronturi la str. Vladutiu si Teleorman, rezultand un corp cu regim de inaltime 2S+P+3E, care va conduce la o dezvoltare pe parcelele vecine similara, obligand la inchiderea calcanelor rezultate pe limitele sudice si estice. Aceasta varianta respecta intocmai regulamentul PUG, rezultand un front inchis la ambele strazi.

Ambele variante propuse permit in viitor o restructurare viabila a parcelei vecine de la sud, conform prevederilor PUG pentru UTR=RrM2.

Mentionam ca, pentru ambele variante propuse, gradul de insorire al constructiei existente pe pacela de la sud respecta Ordinul nr. 119/2014 de aprobare a normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

In sprijinul celor de mai sus, va atasam o plansa prin care exemplificam amplasarea pe parcela studiata, in cele doua variante, cu perspective aeriene si de pe str. Tribunalul Vladutiu care cuprind si parcela de la sud.

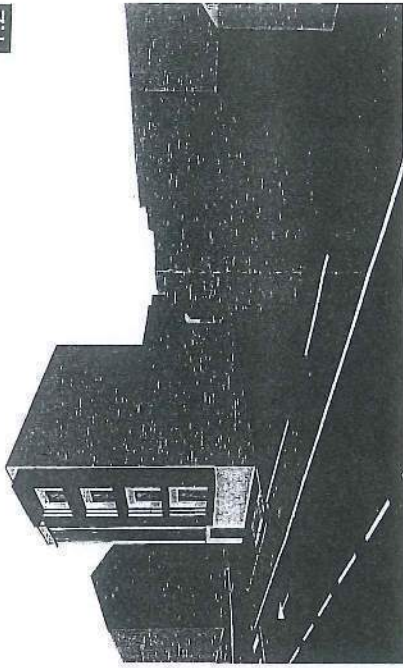
Tinand cont de cele de mai sus, va rugam sa inaintati proiectul la C.T.A.T.U. pentru a se discuta toate aspectele proiectului P.U.D.

Data  
08.05.2020

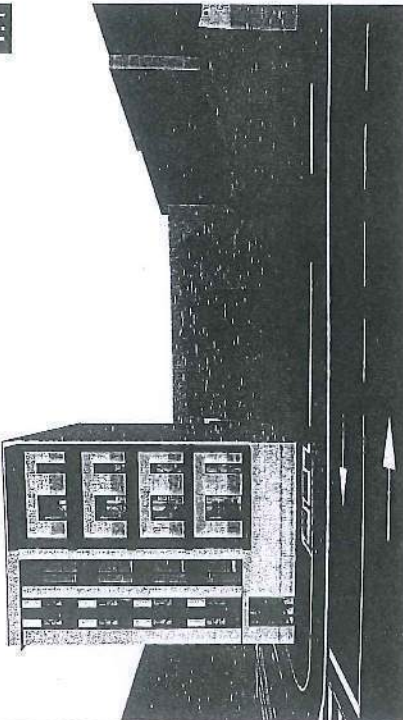
Intocmit:  
urb. Petrina Mirela



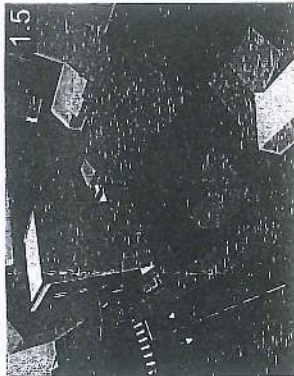
1.2



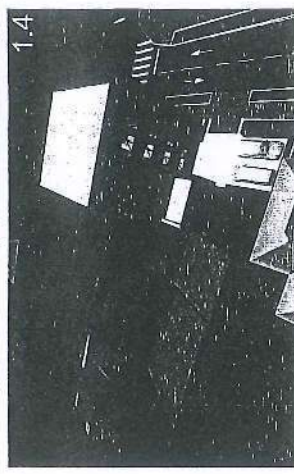
1.1



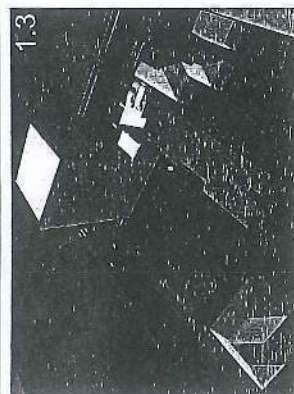
1.5



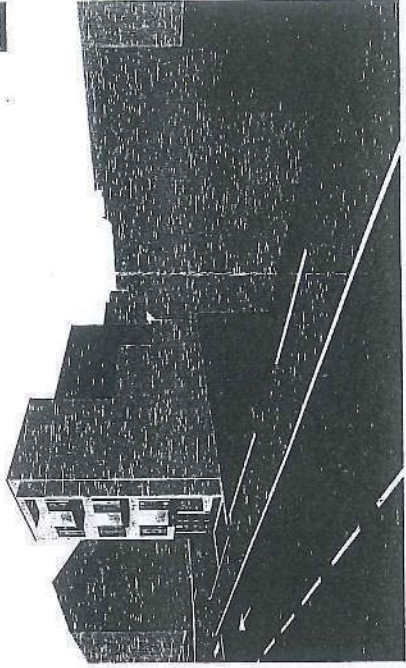
1.4



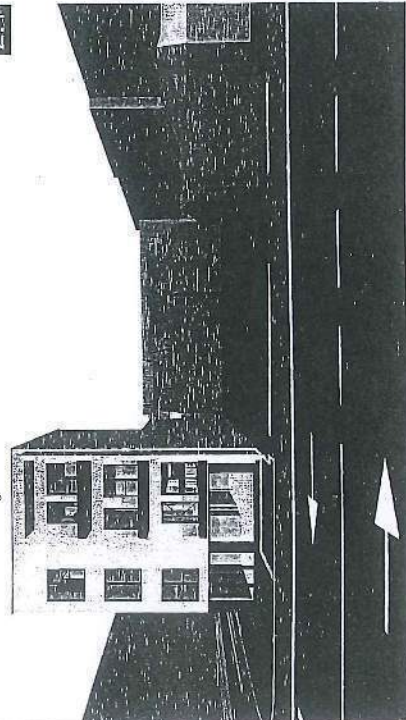
1.3



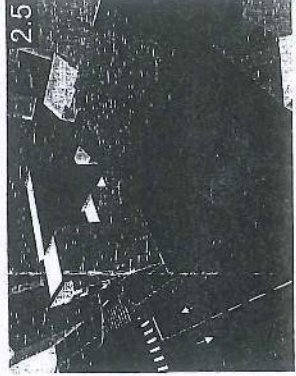
2.2



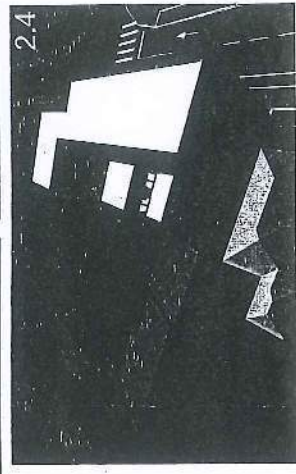
2.1



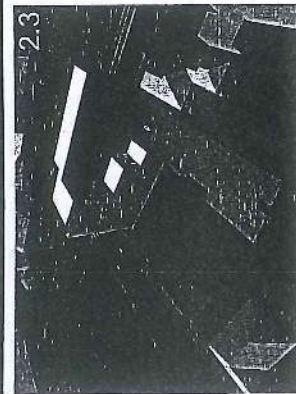
2.5



2.4



2.3



**Varianta 1:**

- 1.1 - 1.2: Perspective de pe str. Tribunalul Vladutiu, perspective ce cuprind vecinatatea de sud a amplasamentului studiat; nr.66 (13)
- 1.3 - 1.4. - 1.5: Perspective aeriene catre intersectia str. Tribunalul Vladutiu si str. Teleorman, perspective ce cuprind vecinatatile amplasamentului studiat;

**Varianta 2:**

- 2.1 - 2.2: Perspective de pe str. Tribunalul Vladutiu, perspective ce cuprind vecinatatea de sud a amplasamentului studiat; nr.66 (13)
- 2.3 - 2.4. - 2.5: Perspective aeriene catre intersectia str. Tribunalul Vladutiu si str. Teleorman, perspective ce cuprind vecinatatile amplasamentului studiat;

Categorie de importanta: C-Normala  
 Clasa de importanta: III  
 Zona seismica: ag=0.10g  
 Gradul de rezistenta la foc: mic



PROIECTANT GENERAL  
**SC bogart construct srl**  
 Cluj-Napoca, Romania  
 Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 26, 16006, Cluj-Napoca  
 Telefon: +40366221144, +40366221145, +40366221146  
 E-mail: bogartconstruct@bogartconstruct.ro  
 Inregistrare la Registrul de Stat al Clujului nr. 1585/2014

Sef proiect arh. Mirela PETRINA  
 Proiectat arh. Mirela PETRINA  
 Desenat arh. stag. Adrian TAMAS

Obiectivul:  
 Elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de demolare  
 Elaborare PUD si Elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de constructii imobile cu functiuni mixte - locuinte colective, spatii comerciale si spatii servicii la parter, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati

Adresa:  
 Str. Teleorman. nr. 66  
 Cluj Napoca

Beneficiar/ait:  
 Quatro R Fashion  
 Cluj Napoca, Jud. Cluj

Nr. proiect 26.2019  
 Faza: PUD

Denumire planse:  
 Ilustrare urbanistica -  
 Vechi Str. T. Vladutiu

Data 05.2020  
 Scara  
 Planse nr. U/PUD/15

sc bogart construct srl  
Cluj-Napoca Romania

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca  
Tel. / Fax: 0264-582 782, 0264-582 782, 0728 302614  
www.bogartconstruct.ro; office@bogartconstruct.ro  
J12/982/1999; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj



*designing the future*

Catre,

**Primaria municipiului Cluj-Napoca,  
Directia Generala de Urbanism,  
Biroul Strategii Urbane**

**Referitor:**

**Adresa nr. 211990/28.04.2020**

**Conex cu nr. 212396/28.04.2020 (nr. cererii CTATU)**

In urma primirii Adresei nr. 211990/28.04.2020, a domnului Merca Constantin, in legatura cu obiectivul: „**P.U.D. – Construire imobil cu functiuni mixte 2S+P+4E**” str. Teleorman, nr. 66, beneficiar SC Quatro R Fashion SRL, va transmitem urmatoarele:

1. „RrM2 prevede suprafata parcelei construabila min. 350 mp”

Conform Certificat de urbanism nr. 4585/29.10.2019, pct. 4 Regim de actualizare/modificare a documentatiilor de urbanism si a reglementarilor locale aferente, pentru obiectivul solicitat: construire imobil mixt, se solicita elaborarea PUD datorita caracteristicilor amplasamentului (suprafata mai mica decat cea din RrM2) si pentru ca zona este una de restructurare. In concluzie, motivul pentru care s-a intocmit acest PUD este tocmai pentru a evidentia prin proiectul urbanistic modul de conformare la prevederile din UTR, detalierea modului de construire, studierea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatea.

2. „Fatada sudica este prevazuta cu balcoane care prin utilizare anuleaza orice grad de intimitate a vecinilor, este echivalentul unor ferestre spre noi....”

Fatada sudica este cea tip calcan, fara ferestre. Daca va referiti la fatada estica, cea cu vedere directa catre parcela de pe str. Teleorman, nr. 68, atunci va mentionam ca balcoanele propuse pe aceasta fatada sunt la o distanta de limita comuna de proprietate cu dvs de peste 6 m si in plus, vederea directa catre proprietatea dvs este obturata de un panou opac ce se va monta pe lateralele balcoanelor de catre parcela dvs (conform randari prezentate in plansa U/PUD/08 – Ilustrare urbanistica);

### 3. „Zona este extrem de circulata, locurile de parcare lipsesc...”

Imobilul propus prin PUD va avea 8 apartamente de locuit la nivelul etajelor 1÷4 si un spatiu comercial/ de servicii la nivelul parterului, cu o cuprafata utila de aprox 70 mp, deci un spatiu comercial de dimensiuni reduse. Locurile de parcare pentru cele 8 apartamente se vor asigura in cele doua subsoluri, iar cele pentru spatiu comercial, pe teren. Conform Anexa 2 la regulamentul de urbanism – Necesarul de parcaje, locurile de parcare aferente destinatiei de comert en detail se calculeaza astfel: 1 loc de parcare la 35 mp suprafata de vanzare, deci in cazul nostru 2 locuri de parcare. Mentionam ca acest spatiu comercial va fi unul care se adreseaza locuitorilor din zona care, in principiu, nu vin cu autovehiculul la cumparaturi.

### 4. „Raportul inaltime/amprenta la sol este nepotrivit”

In cadrul sedintei CTATU, s-au prezentat doua variante ale imobilului mixt, astfel: Var. 1 – aprobata, regim de inaltime 2S+P+4E, amprenta la sol de 152 mp si care este retrasa fata de limita estica (front deschis la str. Teleorman) si front inchis la str. Tribunalul Vladutiu, respectiv Var. 2, regim de inaltime 2S+P+3E, amprenta la sol de 194 mp cu front inchis la str. Telorman si Tribunalul Vladutiu.

Din punctul nostru de vedere, a fost aprobata Varianta 1 deoarece s-a considerat ca in aceasta varianta parcela este mai putin construita (ca amprenta la sol), ca este mai buna solutia pentru o parcela de colt pe care se prefera un regim de inaltime mai mare care sa marcheze intersectia. De asemenea, in viitor, cand se vor restructura toate parcelele delimitate de str. Tribunalul Vladutiu, str. Teleorman si aleile auto de acces la blocurile existente la est pe str. Teleorman si la sud pe str. Dambovitei, retragerea estica va cauza un gol, cu rol de culoar pietonal semipublic, catre interiorul zonei de restructurare (pe directia nord-sud), zona care se va putea amenaja ca spatiu verde, cu zone de relaxare si de joaca pentru copii care incurajeaza interactiunea sociala.

Data  
01.09.2020

Intocmit:  
urb. Petrina Mirela





**inregistrare cerere**

Anca Popa [ ]

Trimis: 29 iulie 2020 16:16

Până la: registratura

Categorii: Categoria oliv

Atașări: Raspuns 2 vecini PUD.pdf (117 KO)

362791 / 29.07.2020

Buna ziua,

Va rugam sa ne ajutati cu inregistrarea adresei atasate catre Biroul de Strategii Urbane.

Multumesc frumos!

Cu stima

Ing. Anca Popa

Office manager

**bogart**

CONSTRUCT

BOGART CONSTRUCT

Cluj - Napoca,

B-dul 1 Decembrie 1918, nr 38

M: +40 (0)728 302 814

T: +40 (0)264 582 782

F: +40 (0)264 582 749

25

Catre,

**Primaria municipiului Cluj-Napoca,  
Directia Generala de Urbanism,  
Biroul Strategii Urbane**

**Referitor:**

**Adresa nr. 339326/16.07.2020**

**Conex cu nr. 71340/06.02.2020/254 (nr. cererii CTATU)**

In urma primirii Adresei Biroului Strategii urbane sus-mentionate, in legatura cu obiectivul: „**P.U.D. – Construire imobil cu functiuni mixte 2S+P+4E**” str. **Teleorman, nr. 66**, beneficiar SC Quatro R Fashion SRL, prin care vecinii de parcela de la sud, Simon Ema si Simon Ladislau (ap. 2B), respectiv Almasi Judit (ap. 2A), au avut obiectiuni la proiectul sus-numit, va transmitem urmatoarele:

1. Conform avizelor de amplasament obtinute de la detinatorii de retele edilitare din zona amplasamentului, depuse si la dosarul PUD din primarie, exista o singura retea electrica LEA 0,4 kV care traverseaza aerian parcela studiata prin PUD pana la constructia dvs. Avizul Electrica precizeaza ca inaintea desfiintarii constructiei existente pe parcela Quatro trebuie contactati reprezentantii Electrica pentru devierea sau reglementarea LEA de catre o firma atestata ANRE pe cheltuiala Quatro, in baza unui proiect avizat SDEE Cluj. Astfel ca, va asiguram ca dvs nu trebuie sa cheltuiti bani si nici sa faceti deplasari in acest sens.
2. Legat de adresa de corespondenta, va transmitem ca demaram procedura de obtinere a unei adrese din partea Primariei Cluj-Napoca de alocare a unui nou nr. postal amplasamentului studiat prin PUD, astfel incat atat autorizatia de construire cat si contractele ulterioare de furnizare utilitati pentru cladirea propusa sa fie emise pe noul nr. postal si astfel sa eliminam confuziile.
3. Regulamentul PUG pe zona studiata impune construirea in front continuu (inchis) si anume de construire pe limita de proprietate (tip calcan). Tinand cont de acest lucru, nu se poate amplasa cladirea propusa la distanta de 0,60 m de limita comuna de proprietate. Mentionam ca, solutia constructiva si de fundare proiectata se va elabora tinand cont de impunerile emise de un expert tehnic atestat, astfel incat proprietatea dvs sa nu fie afectata in niciun fel. Expertiza tehnica este element

28

obligatoriu de prezentat la faza de Autorizatie de construire si fara aceasta nu se poate elibera Autorizatia de construire.

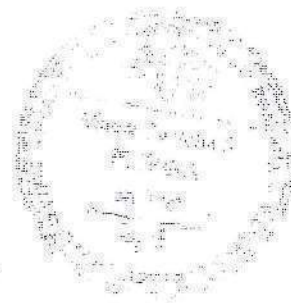
Inaltimea maxima prevazuta de Regulamentul PUD pe zona studiata este de 20 m, respectiv un regim de inaltime de (1-2S)+P+4E. Propunerea PUD respecta acest regim de inaltime, deci se incadreaza in prevederile PUG.

4. Legat de intimitatea din curtea dvs, va transmitem ca vizibilitatea din cladirea propusa in curtea dvs este limitata (deoarece fatada calcan nu va prezenta goluri de ferestre, iar pe fatadele de la str. Tribunalul Vadutiu si cea de la est golurile de ferestre si balcoanele vor trebui amplasate astfel incat sa fie respectata intimitatea pe proprietatea dvs).

Va stam la dispozitie pentru discutarea diverselor aspecte care va nelinistesc si vom face tot posibilul sa va explicam proiectul, etapele de autorizare si de executie, cat mai bine si mai corect astfel incat sa luati cea mai buna decizie in acest sens. Persoana de contact din partea proiectantului: Anca Popa, mobil: 0728/302814, email: [anca.popa@bogartconstruct.ro](mailto:anca.popa@bogartconstruct.ro)

Data  
29.07.2020

Intocmit:  
urb. Petrina Mirela



*Petrina Mirela*

27