

35/22.02.2021

1-14p.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire imobil cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu funcțiuni de interes public la parter) S+P+2E+R,  
str. Petofi Șandor nr. 25

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu  
funcțiuni mixte S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25, proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 86401/1/09.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate  
de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 90425/10.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției  
Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte  
(spații de birouri cu funcțiuni de interes public la parter), S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25, beneficiari: Marin  
Horațiu-Aurelian și Marin Ioana-Maria

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 315 din 09.11.2020, Avizul Ministerului Culturii, Direcția Județeană  
pentru Cultură Cluj, nr. 764/Z/05.09.2019

precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu  
funcțiuni de interes public la parter), S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25, beneficiari: Marin Horațiu-  
Aurelian și Marin Ioana-Maria, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 334335.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 17 m de la  
aliniament (str. Petofi Șandor regularizată);
- *retragerea față de limita posterioară*: 8.8 m;
- *circulațiile și accesele*: din str. Petofi Șandor;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto dispuse la  
subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

*Suprafața de teren (nr. cad. 334334, CF 334334) necesară lărgirii străzii Petofi Șandor,  
dezmembrată din parcela inițială de pe str. Petofi Șandor nr. 25 (nr. cad. 254029) se va înscrie în CF  
cu titlu de "drum,, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția  
imobilului mixt, va fi adusă la strat de uzură (asfalt, dalaj).*

*Pe spațiul verde organizat pe sol natural, se va planta cel puțin un arbore cu circumferința de  
min. 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet.*

**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

Nr. .... din .....

(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**

**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu funcțiuni de interes public la parter),  
S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25**

Prin cererea nr.574488/433/2020 Marin Horațiu-Aurelian și Marin Ioana-Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.– Construire imobil cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu funcțiuni de interes public la parter), S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25.

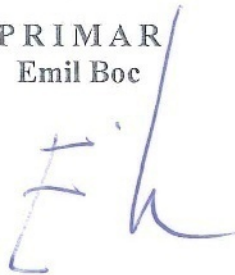
Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 342 mp este situată pe frontul nord-estic al străzii Petofi Șandor, fiind delimitată de parcele cu fond construit la sud-est, sud-vest și nord-vest. Parcela are acces auto și pietonal din strada Petofi Șandor.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații cu funcțiuni de interes public la parter), cu regim de înălțime S+P+2E+R, cu evidențierea modalității 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 terenurilor.

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 de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D.– Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25.

PRIMAR  
Emil Boc



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea**

**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu funcțiuni de interes public la parter),  
S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 86401/1/09.02.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 574488/433/2020 Marin Horațiu-Aurelian și Marin Ioana-Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu funcțiuni de interes public la parter), S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR Arhitectură și Urbanism S.R.L., la comanda beneficiarilor: Marin Horațiu-Aurelian și Marin Ioana-Maria, pe o parcelă aflată în proprietate privată cu nr. cad 334335.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 342 mp, este situată pe frontul nord-estic al străzii Petofi Șandor, la nr. 25, fiind delimitată de parcele cu fond construit la sud-est, sud-vest și nord-vest. Parcela are acces auto și pietonal din strada Petofi Șandor.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalităților de conformare la prevederile regulamentului de urbanism aferent U.T.R. RrM2.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 17 m de la aliniament (str. Petofi Șandor regularizată);
- *retragerea față de limita posterioară*: 8.8 m;
- *circulațiile și accesele*: din str. Petofi Șandor;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

*Suprafața de teren (nr. cad. 334334, CF 334334) necesară lărgirii străzii Petofi Șandor, dezmembrată din parcela inițială de pe str. Petofi Șandor nr. 25 (nr. cad. 254029) se va înscrie în CF cu titlu de "drum,, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului mixt, va fi adusă la strat de uzură (asfalt, dalaj).*

*Pe spațiul verde organizat pe sol natural, se va planta cel puțin un arbore cu circumferința de min. 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet.*

Pentru documentația P.U.D. s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 315 din 09.11.2020.

Pentru documentația de urbanism s-a emis avizul Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, Direcția Patrimoniu Cultural cu nr. 764/Z/05.09.2019.

Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate ( în baza datelor furnizate de inițiatorul PUD), răspunzându-se observațiilor acestora, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

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. 2223 din 15.05.2019, 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).

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 cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu funcțiuni de interes public la parter), S+P+2E+R, str. Petofi Șandor nr. 25, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

10.02.2021

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. consilier Diana Mureșan

4

**SECȚIUNE SCHEMATICĂ**



**ARHIMAR**  
ARHITECTURA/URBANISMI

ȘIȘTEIUȘI  
ȘIȘTEIUȘI  
ȘIȘTEIUȘI

ȘIȘTEIUȘI  
ȘIȘTEIUȘI  
ȘIȘTEIUȘI

**Echipe de proiectare**

arh. Daniela Lenghel

arh. Florina Alb

arh. Alexandru Groceniuc

arh. Andrei Rula

arh. slaj. Subășian Ștefan

arh. slaj. Dana Lulia Oana

arh. slaj. Alexandra Gărescu-Popa

stud. arh. Bibat Patricia

**Verificat**

arh. Valentin Molavren

**Șef Proiect**

arh. Claudiu Bota

**Elaborare PUD pentru CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE**

**Beneficiar**

MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA MARIA  
str. Cișinău nr. 8  
raion. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

**Adresa investitorilor**

str. Paoli Săndor, nr. 25  
raion. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

**Proiect nr.** 2562/2017

**Faza** P.U.D.

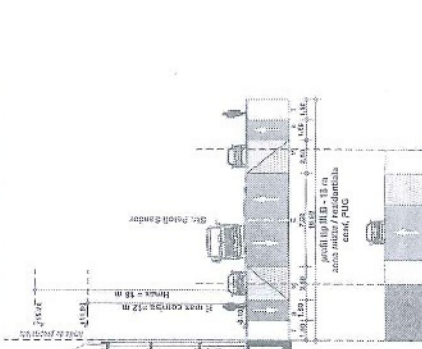
**Scara** 1:300

**Format planșă** A3

**Data** 11/2020

**A.04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

Având în vedere planurile de urbanism aprobate în anul 2016, se prezintă planul de urbanism pentru terenul în discuție, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004 privind organizarea și desfășurarea activității de urbanism în România, cu modificările și completările ulterioare.



**BILANT FUNCȚIUNI**

Tip funcțiune	SUPRAFAȚĂ (mp)	DIP (%)	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	800,00	100,00	100,00 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	271,20	27,12	33,90 %
SUPRAFAȚĂ DE ÎNCHESĂRI (PARKING)	117,20	14,65	14,65 %
SUPRAFAȚĂ VERDE	411,60	51,23	51,45 %

**BILANT PARCARI**

Tip locuri de parcare	Număr locuri
Locuri de parcare pentru autoturisme	2
Locuri de parcare pentru biciclete	2

**REZUMAT DE DATE TEHNICE**

1. Loc de parcare în teren deschis - 2 locuri

2. Locuri de parcare în garaj - 2 locuri

3. Locuri de parcare pentru biciclete - 2 locuri

4. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

5. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

6. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

7. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

8. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

9. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

10. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

**REZUMAT DE DATE TEHNICE (continuare)**

1. Loc de parcare în teren deschis - 2 locuri

2. Locuri de parcare în garaj - 2 locuri

3. Locuri de parcare pentru biciclete - 2 locuri

4. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

5. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

6. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

7. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

8. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

9. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

10. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

**REZUMAT DE DATE TEHNICE (continuare)**

1. Loc de parcare în teren deschis - 2 locuri

2. Locuri de parcare în garaj - 2 locuri

3. Locuri de parcare pentru biciclete - 2 locuri

4. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

5. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

6. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

7. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

8. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

9. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

10. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

**REZUMAT DE DATE TEHNICE (continuare)**

1. Loc de parcare în teren deschis - 2 locuri

2. Locuri de parcare în garaj - 2 locuri

3. Locuri de parcare pentru biciclete - 2 locuri

4. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

5. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

6. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

7. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

8. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

9. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

10. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

**REZUMAT DE DATE TEHNICE (continuare)**

1. Loc de parcare în teren deschis - 2 locuri

2. Locuri de parcare în garaj - 2 locuri

3. Locuri de parcare pentru biciclete - 2 locuri

4. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

5. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

6. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

7. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

8. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

9. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri

10. Locuri de parcare pentru autoturisme - 2 locuri



**DIMENSIUNI PARCELA**

12,04 m

12,04 m

12,04 m

12,04 m

12,04 m

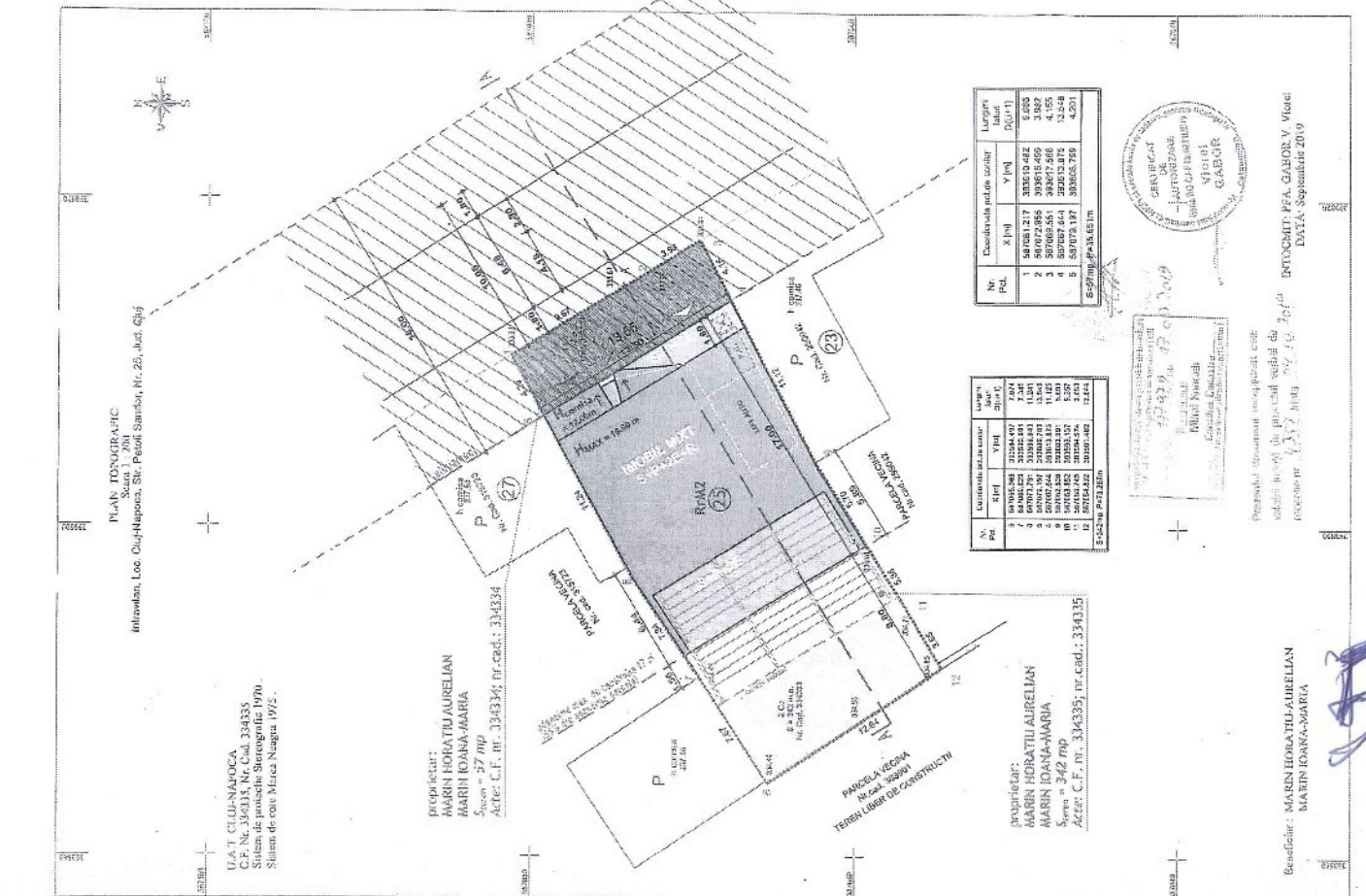
12,04 m

12,04 m

12,04 m

12,04 m

12,04 m



**PLAN TONOGRAFIC**  
Scara 1:200

Intravilan, Loc. Cișinău, Str. Paoli Săndor, Nr. 25, Jud. Cluj

**proprietar:**  
MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA  
Str. Cișinău nr. 8  
Sector 27 mp  
Acte: C.F. nr. 334334; nr. cad.: 334334

**proprietar:**  
MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA  
Str. Cișinău nr. 8  
Sector 27 mp  
Acte: C.F. nr. 334335; nr. cad.: 334335

**Beneficiar:** MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA

**Beneficiar:** MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA

**Beneficiar:** MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA

**Beneficiar:** MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA

**Beneficiar:** MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA

**Beneficiar:** MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA

**Beneficiar:** MARIN HORATIU LAURELIAN  
MARIN IOANA-MARIA



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE  
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de MARIN HORAȚIU-AURELIAN cu domiciliul în localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată cu nr. 435024/433/2020, 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. 315 din 9.11.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R  
str. Petofi Șandor nr. 25

generat de imobilul cu nr. cad. 334335

Inițiator: Marin Horațiu- Aurelian și Marin Ioana-Maria

Proiectant: SC ARHIMAR Arhitectură și Urbanism S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 342 mp , situată pe frontul nord-estic al străzii Petofi Șandor, la nr. 25, cu acces auto din strada Petofi Șandor, delimitată de parcele cu fond construit la sud-est, sud-vest și nord-vest.

#### 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 posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 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:

- *amplasarea față de limitele laterale* : pe limita de proprietate, pe o adâncime de 17m de la aliniament (str. Petofi Șandor regularizată);
- *retragerea față de limita posterioară*: 8,8 m;
- *circulații și accese*: din str. Petofi Șandor;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.08.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

*Suprafața de teren ( nr. cad. 334334, CF nr. 334334) necesară lărgirii străzii Petofi Șandor, dezmembrată din parcela inițială de pe str. Petofi Șandor nr.25 ( nr. cad. 254029) se va înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului mixt, va fi adusă la strat de uzură (asfalt / dalaj).*

*Pe spațiul verde organizat pe sol natural, se va planta cel puțin un arbore cu circumferința de min. 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet.*

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. 4229 din 30.09.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., consilier Diana Mureșan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4508367 din 18.11.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.11.2020

**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R**  
**str. Petofi Sandor nr. 25**  
Nr. 574488/19.11.2020  
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : MARIN HORAȚIU AURELIAN și MARIN IOANA MARIA
- **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. 435024/09.09.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R – str. Petofi Sandor nr. 25**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2223/15.05.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 315/09.11.2020**

**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. 435024/09.09.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.12.2019

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 18.02.2020, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 18.08.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea

8



„Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 23.10.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 18.02.2020 - ora 9 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 18.08.2020 - ora 14

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 dezbaterea care a avut loc atât la sediul Primăriei în data de 18.02.2020 - ora 9, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 18.08.2020 - ora 14

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 :

- Pașca Tabita –
- Abate Gabriela Otilia și Abate Salvatore –
- Papp Sandor Csaba și Papp Maria Monica –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 18.02.2020 - ora 9 și 18.08.2020 - ora 14.

La dezbaterea din 18.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Valentin Moldovan.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- Pașca Aurel și Pașca Tabita :
  - menționează că există o sentință care nu a fost pusă în aplicare
  - atrage atenția asupra unei posibile suprapuneri în CF
  - solicită retragerea gardului
- dl. Alexe cu domiciliul în str. Petofi Sandor nr. 27 :
  - beneficiarul a promis că va edifica o construcție cu aceeași înălțime
  - viitorul imobil îi va afecta gradul de însorire
  - se interesează dacă viitorul imobil respectă PUG-ul, frontul la stradă
  - dacă se respectă suprafața pe care se construiește, conform CF
- d-na. Monica Simulea cu domiciliul în str. Petofi Sandor nr. 24 :
  - menționează că nu va mai avea lumină naturală
  - există un proces pe rol

La dezbaterea din 18.08.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării – arh. Valentin Moldovan.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- dl. Pașca Aurel cu domiciliul în B-dul 21 Decembrie 1989, ap. 7 :
  - are o sentință care nu a fost pusă în aplicare, nu a mutat gardul
  - proiectul cuprinde 10m din terenul proprietate
  - nu este de acord cu înălțimea de 18m pentru că are vizibilitate spre proprietatea sa
  - nu este de acord cu ferestre, terase și balcoane spre terenul lor

- d-na. Gabriela Abate, proprietar imobil str.
  - solicită asigurarea calcanului casei pentru că există doar un singur rând de cărămidă în pod
  - se interesează care sunt riscurile în cazul alipirii la calcan
  - înălțimea foarte mare a construcției
  - fără ferestre spre proprietatea sa
  - să nu fie afectată proprietatea în timpul execuției
  - pe calcan să nu fie instalații

Prin adresa cu nr. 571534/06.11.2019, Pașca Aurel și Pașca Tabita cu domiciliul în  
comunică următoarele obiecțiuni :

- având în vedere acțiunea în grănițuire și rectificare de carte funciară ce a făcut obiectul dosarului nr. 22354/211/2016 fost pe rolul Judecătorei Cluj, în care a fost efectuată o lucrare tehnică cadastrală / topografică ing. Pîslarul Adrian-Nicolae și în care au fost stabilite limitele dreptului de proprietate în zonă;
- având în vedere delimitarea între parcelele cu nr. cad. 254029 și 303901 pe o lungime de 12,54 ml, care nu respectă întocmai lucrarea tehnică mai sus specificată;
- prevederile Articol 612 COD CIVIL, care reglementează în ceea ce privește Distanța minimă în construcții și dispune asupra faptului că orice construcții, sau lucrări se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, fiindcă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism și în așa fel încât să nu se aducă atingere drepturilor noastre ca proprietari vecini;
- Nu am convenit la nici o derogare de la distanță minimă care să presupună acordul proprietarilor vecini exprimat printr-un înscris autentic;
- prevederile Articol 615 COD CIVIL care reglementează distanța minimă pentru fereastra de vedere și care dispune asupra faptului că este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Apoi, fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe

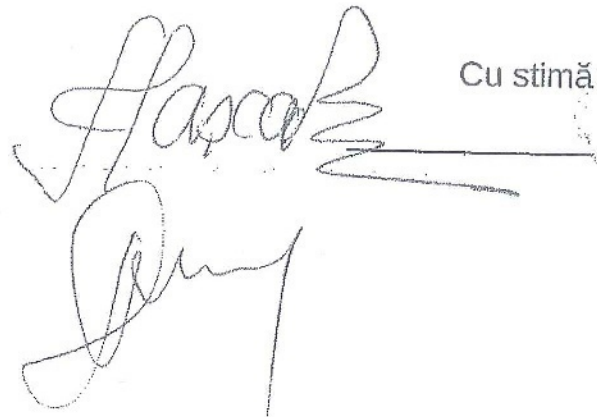
10

linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

acum, față de cele sus specificate și în limitele acolo descrise, considerăm cele indicate ca fiind observațiile noastre pertinente la documentele expuse de dumneavoastră.

Cluj-Napoca la 28.10.2019.

Cu stimă



Prin adresa cu nr. 667749/24.12.2019, d-na. Pașca Tabita cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. Nu suntem de acord cu documentația P.U.Z./P.U.S. pentru că nu se ține cont de condiționarea din vecinătăți.
2. Nu suntem de acord cu Proiectul firmei „Archimar” de a construi S+P+2E+R, deoarece vechea construcție, a fost de 100 mp parter, iar noua construcție ne-ar închide jumătate din terenul subordnatilor, în suprafață de 1158 m<sup>2</sup>, având nr. cad. 303901
3. Suntem de acord cu propunerile făcute, numai în cazul în care suntem de acord cuprinși în P.U.Z./P.U.S.

Cu mulțumiri,

Data: 24 - XII - 2019

Semnătura: \_\_\_\_\_

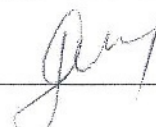


Prin adresa cu nr. 471870/29.09.2020, d-na. Pașca Tabita cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Conturul balconelor este neclar. Nu corespunde conturul balconelor din Planul topografic cu cel din secțiunea schematică.  
Cerem în partea desenate a Planului și o perspectivă fotografică virtuală cu spatele imobilului.

Data: 29 - 09 - 2020

Semnătura: \_\_\_\_\_



Prin adresa cu nr. 477424/01.10.2020, d-na. Abate Gabriela Otilia cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

La întalnuirea online s-a concluzionat ca nu se face etaj tehnic acesta fiind de obicei destinat pt. penthouse-uri. Ca vecin cei 2a nu este fermita si terata catre noi.

(RĂSPUNS LA ADRESA PMOJ-N NR 439399/11.09.2020)

Cu mulțumiri,

Data: 1. OCT. 2020

Semnătura:



**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 vecinilor Pașca Aurel și Pașca Tabita cu domiciliul în cu nr. 571534/06.11.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. precizează următoarele :

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este grevat in partea de nord-est de servitutea de utilitate publica pentru largirea strazii Petofi Sandor. Pentru respectarea servitutii de utilitate publica, fasia de teren afectata a fost dezmembrata si va fi inscris in CF cu titlu de "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica".

Prin dezmembrarea realizata au rezultat doua CF-uri:

- teren aferent servitute publica str. Rubin Patitia: CF nr. 334334, nr. cad. 334334, S\_teren = 57 mp;
- teren ce se invecineaza pe limita posterioara cu parcela dumneavoastra (nr. cad. 303901): CF nr. 334335, nr. cad. 334335, S\_teren = 342 mp;

Suportul cadastral pe care s-a intocmit Documentatia Plan urbanistic de Detaliu este vizat de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ, cu nr. de inregistrare 177979 data 17 09 2019.

Conform suportului cadastral pe care s-a intocmit Documentatia Plan urbanistic de Detaliu, limita de proprietate comuna dintre parcela dumneavoastra (nr. cad. 303901) si parcela studiata in P.U.D. (nr. cad. 334335), are o lungime de 12.64 m.

Fata de limita posterioara comuna cu parcela dumneavoastra, propunerea de

12

mobilare a parcelei studiate, respecta distanta minima de construire conform articol 612 din Cod civil:

*“Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingerea drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.”*

Prin mobilarea propusa se respecta prevederea P.U.G. pentru retragerea posterioara.

Conf. P.U.G. “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.

Aplicand reglementarea prevazuta in PUG cu privire la dispunerea cladiri in adancime, fata de limita de proprietate posterioara, comuna cu parcela dumneavoastra, rezulta o retragere a cladirii propuse de aprox. 8.80 m pana in planul fatadei, aprox. 7.30 m pana la linia exterioara a balcoanelor si aprox. 5.25 m pana la conturul subsolului.

Astfel sunt respectate si prevederile articolului 615 Cod civil:

*“Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond*

*Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 m.*

*Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.”*

Intocmit,  
**arh. Florina Alb**



Sef de proiect,  
**arh. Claudiu Botea**



B

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Pașca Tabita cu domiciliul în B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 110, ap. 7, cu nr. 667749/24.12.2019, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. precizează următoarele :

(1) Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul studiat prin P.U.D. se află în U.T.R. RrM2 – Parcelar Riveran Principalelor artere de trafic, destinat restructurării zona mixtă cu regim de construire închis. În vederea elaborării P.U.D. s-au ținut cont de condiționări și vecinătăți, conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca.

Strada Petofi Sandor este prevăzută a fi modernizată și lărgită de la un profil actual de aproximativ 10.00 m, la unul de 18.00 m, lucru care impune restructurarea fronturilor străzii. Propunerea de mobilare a parcelei de la nr. 25, care face subiectul acestui studiu urbanistic, ține cont de lărgirea menționată, pregătind dezvoltarea viitoare a frontului de strada din care face parte.

Prin mobilarea propusă se respectă prevederea P.U.G. pentru amplasarea clădirilor față de aliniamentul viitorului profil al străzii și pentru amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Conf. P.U.G. "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). Contextul învecinat existent prezintă calcane pe ambele laturi laterale ale parcelei, atât pe parcela cu nr. 23, cât și pe cea cu nr. 27, soluția prezentată propunând acoperirea acestora.

Prin mobilarea propusă se respectă prevederea P.U.G. pentru retragerea posterioară, respectiv "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, prin P.U.G. Cluj-Napoca "Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. 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.”

Aplicând reglementarea menționată mai sus, cu privire la dispunerea clădiri propuse rezultă o ocupare a parcelei în adâncime de 17.00 m față de aliniament și o retragere față de limita de proprietate posterioară comună cu parcela dumneavoastră de minim 8.80 m până în planul fațadei clădirii și minim 7.30 m până la linia exterioară a balcoanelor.

(2) Regimul de înălțime propus S+P+2E+R respectă regimul de înălțime admis prin PUG: “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 și următorul criteriu: „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)”

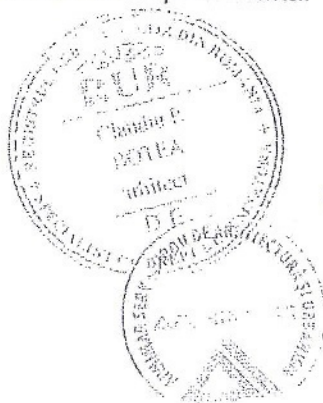
Suprafața construită propusă de 225.25 mp, cu  $POT_{propus} = 52.67\%$  și suprafața construită desfășurată propusă de 769.50 mp și  $CUT_{propus} = 1.8$  propuse prin P.U.D. respectă procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% și coeficientul maxim de utilizare a terenului, conform PUG al Municipiului Cluj-Napoca pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8.

(3) Conform prevederilor Legii 350/2001 actualizată, art. 48(1) prin Norma din 26/02/2016, “Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. În concluzie, un Plan urbanistic de detaliu are ca obiect de studiu o singură parcelă.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, pentru “ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE”.

PUD-ul se realizează pentru o intervenție la nivel de parcelă, reglementările privind doar parcela analizată și noile propuneri adoptate și aprobate au aplicabilitate doar pentru parcela de teren prezentată.

Intocmit,  
arh. stag. Oana Iulia-Oana



Sef de proiect,  
arh. **Claudia Botea**



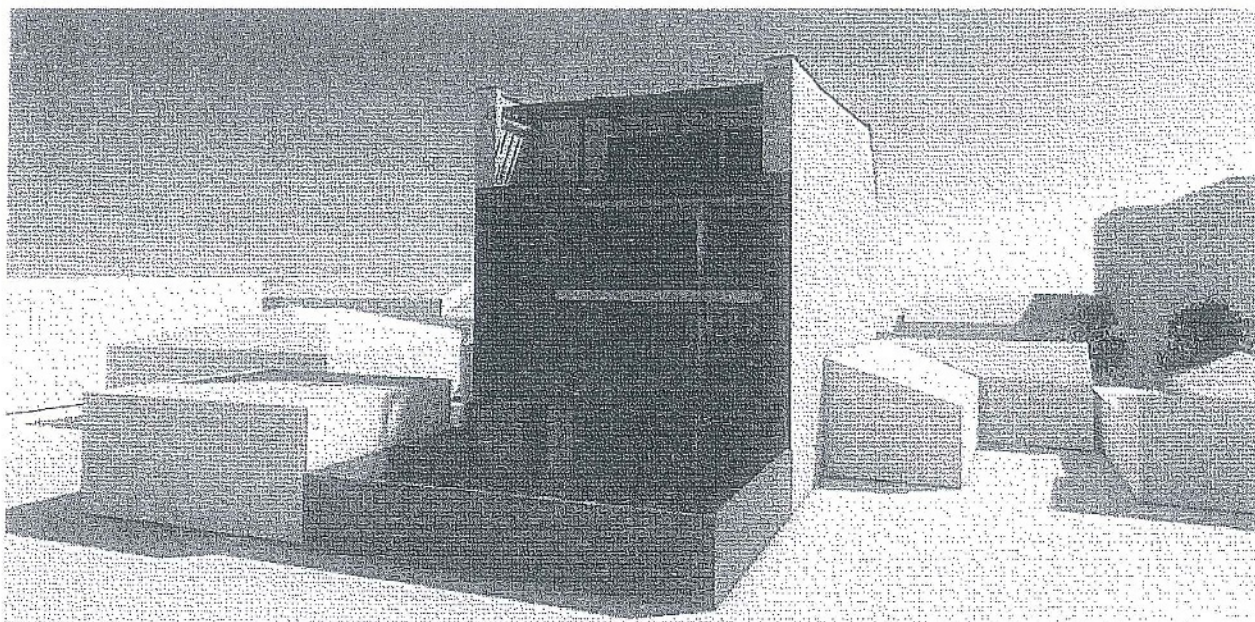
K

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Pașca Tabita cu domiciliul în  
cu nr. 471870/29.09.2020, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.  
precizează următoarele :

Documentația depusă în vederea obținerii HCL, a fost actualizată ținând cont  
de toate observațiile primite în Comisia de Urbanism.

În planul de reglementări urbanistice nu avem figurat conturul balcoanelor,  
deoarece clădirea nu are balcoane, doar logii. Secțiunea schematică este făcută prin  
aceste logii.

Perspectiva cu fațada dinspre curte a imobilului:



Ca răspuns la sesizarea d-nei. Abate Gabriela Otilia cu domiciliul în str. Fagului nr. 67, cu nr.  
477424/01.10.2020, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. precizează următoarele :

În urma discuțiilor în Comisia de Urbanism nu se va face etaj tehnic.  
Documentația depusă în vederea obținerii HCL, a fost actualizată ținând cont de  
toate observațiile primite în Comisia de Urbanism. În ceea ce privesc terasele și  
ferestrele va asigurăm că prin soluțiile constructive propuse se vor respecta  
prevederile articolului 615 Cod civil:

*"Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 m între fondul, îngrădit  
sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul  
ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.*

*Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia  
de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 m.*

*Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent  
pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a  
balconului, până la linia de hotar. Distanța și în cazul lucrărilor neparalele, se*

16



masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și pana la aceasta linie.”

Intocmit,  
arh. stag. Oana Iulia-Oana

Sef de proiect,  
arh. Claudiu Botea



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. 591925/433/15.11.2019, 7183/433/07.01.2020, 477386/433/01.10.2020 și 480675/433/02.10.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 611971/26.11.2019, 91711/17.02.2020 și 608195/10.12.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 619447/433/29.11.2019, 97331/433/19.02.2020, 613105/433/14.12.2020 și 613111/433/14.12.2020

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan