

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 Sandor nr. 25

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,
Examinând 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 Sandor nr. 25 -
proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 86401/1/9.02.2021 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 Sandor nr. 25, beneficiari: Marin
Horațiu-Aurelian și Marin Ioana-Maria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 315 din 9.11.2020, Avizul nr. 764/Z/05.09.2019 al Ministerului
Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat
prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte (spații de birouri cu
funcțiuni de interes public la parter), S+P+2E+R, str. Petofi Sandor 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 Sandor regularizată);
- *retragerea față de limita posterioară:* 8.8 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Petofi Sandor;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto dispuse la
subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- *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 Sandor,
dezmembrată din parcela inițială de pe str. Petofi Sandor nr. 25 (nr. cad. 254029) va fi înscrisă 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 și spațiu verde).*

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

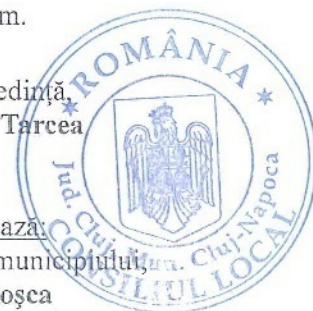
La faza D.T.A.C. documentația tehnică va fi supusă avizării în comisia de estetică urbană.

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
Calea Motoilor 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.

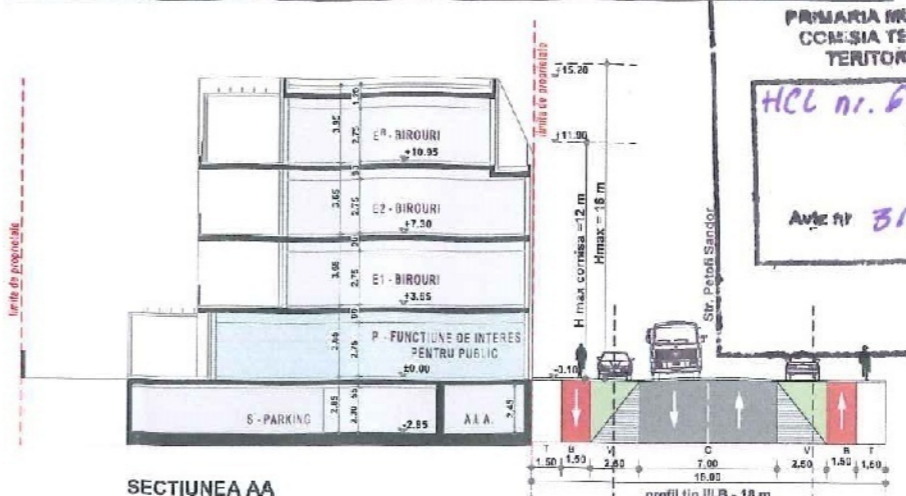
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

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

SECTIUNE SCHEMATICA



SECTIUNEA AA

SC. 1:250
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TERENIȘI AFANAJARȘI A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
HCL nr. 64 din 22.02.2021
VIZAT
Amz nr 315 din 9.11.2020

ORDINUL ARHITECTUR
DIN ROMANIA
2228
Claudiu BOTEA
Arhitect cu drept de semnatura



BIROU DE ARHITECTURA ȘI URBANISM
Str. Calistrat Hogas, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T: +40 264 595 782, F: +40 372 898 382
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare

- arh. Daniela Lengel
- arh. Florina Alb
- arh. Alexandru Greceniac
- arh. Andrei Rus
- arh. stag. Sebastian Scariat
- arh. stag. Oana Iulia Oana
- arh. stag. Alexandra Oprescu-Popa
- stud. arh. Bilbat Patricia

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Șef Proiect

arh. Claudiu Botea

Elaborare PUD pentru CONSTRUIRE IMOBIL cu FUNCTIUNI MIXTE

Beneficiar

MARIN HORATIU AURELIAN
MARIN IOANA MARIA
str. Calistrat Hogas, nr. 9,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Adresa investiției

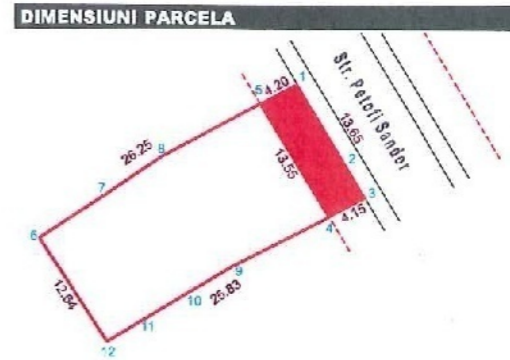
str. Petofi Sandor, nr. 25,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect

Proiect nr. 1266/2017
Faza P.U.D.
Scara 1:300
Format planșă A3
Data 11.2020

A.04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

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



LEGENDĂ

- limita de proprietate - amplasament studiat
- limita de proprietate - vecinătate
- circulații auto
- circulații pietonale
- spațiu verde amenajat pe sol natural
- construcții existente în vecinătate
- construcție propusă
- plășă decorativă
- fază dezmembrată pentru servitute de utilitate publică - str. Petofi Sandor
- profil str. Petofi Sandor - conform PUG
- contur subsol
- contur parter
- acces funcțione de interes pentru public
- acces auto
- acces pietonal
- punct gospodăresc pentru colectare selectivă integrat la parterul imobilului
- secțiune schematică AA

INDICI URBANISTICI

STEREN AMPLASAMENT STUDIAT (S.A.M.)	342.00 mp
STEREN PARCELA ÎN ÎNĂLȚĂ	399.00 mp
STEREN DEZMEMBRAT PENTRU SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICĂ (S.D.U.P.)	57.00 mp
STEREN PENTRU CALCUL POT/CUT	399.00 mp
STEREN PENTRU CALCUL SPAȚIUL VERDE	342.00 mp
STEREN PENTRU CALCUL P.O.T., C.U.T.	342.00 mp
STEREN PENTRU CALCUL P.O.T., C.U.T. (P.O.T. și C.U.T. în comun)	342.00 mp
STEREN PENTRU CALCUL P.O.T., C.U.T. (P.O.T. și C.U.T. în comun)	342.00 mp
STEREN PENTRU CALCUL P.O.T., C.U.T. (P.O.T. și C.U.T. în comun)	342.00 mp

BILANT TERITORIAL

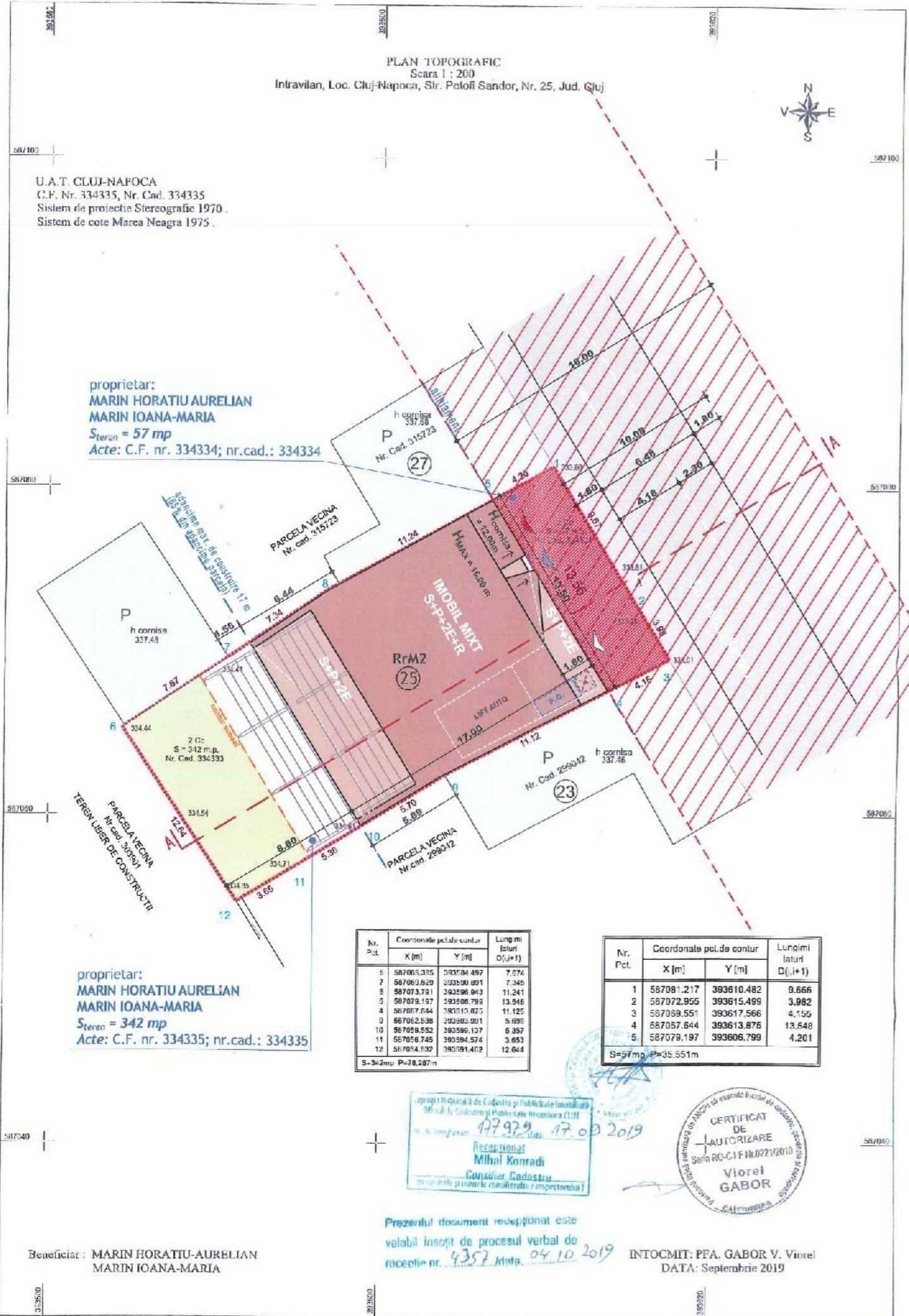
suprafața construcției	173.43 mp	50.71%
suprafața circulațiilor pietonale/auto	96.73 mp	28.28%
suprafața spațiului verde amenajat pe sol natural	68.40 mp	20.00%
alte suprafețe (PG, lasă din ALA)	4.44 mp	1.30%

CARACTERISTICI TEHNICE

U.T.R = RrM2

Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zona mixtă cu regim de construire închis.

	PUG	PUD
Hmax CORNISA	12.00 m	12.00 m
Hmax TOTAL	16.00 m	16.00 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	(1-2S)+P+2E+M (1-2S)+P+2E+R	S+P+2E+R
AMPLASAREA DE CONSTRUIRE	18 m - 40 m	17 m
POTmax	80 %	80 %
CUTmax	1.80	1.80
S CONSTRUITĂ ÎNCAVA	239.40 mp	239.40 mp
S CONSTRUITĂ DESPASURĂTĂ MAXIMĂ	718.20 mp	718.20 mp



Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur	Lungimi latitudinale D _{i(i+1)}
	X [m] Y [m]	
1	587081.217 393610.482	0.666
2	587072.955 393615.498	3.982
3	587089.551 393617.566	4.155
4	587057.644 393613.876	13.548
5	587079.197 393606.799	4.201

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur	Lungimi latitudinale D _{i(i+1)}
	X [m] Y [m]	
6	587065.385 393594.497	7.074
7	587089.629 393590.891	7.345
8	587073.781 393586.843	11.241
9	587079.197 393586.789	13.546
10	587087.044 393581.071	11.125
11	587052.638 393585.501	5.099
12	587059.552 393586.137	6.357
13	587058.745 393584.574	3.853
14	587054.832 393581.482	12.644

Recepțional
Mihai Konradi
Căpitan Cadastru
04.10.2019

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Violet GABOR
04.10.2019

Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4357/17.10.2019
INTOCMIT: PFA. GABOR V. Violet
DATA: Septembrie 2019

U.A.T. CLUJ-NAPOCA
C.F. Nr. 334335, Nr. Cad. 334335
Sistem de proiectare Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagra 1975.

proprietar:
MARIN HORATIU AURELIAN
MARIN IOANA-MARIA
S_{teren} = 57 mp
Acte: C.F. nr. 334334; nr.cad.: 334334

proprietar:
MARIN HORATIU AURELIAN
MARIN IOANA-MARIA
S_{teren} = 342 mp
Acte: C.F. nr. 334335; nr.cad.: 334335

Beneficiar: MARIN HORATIU-AURELIAN
MARIN IOANA-MARIA

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
 - 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
 - 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
 - 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

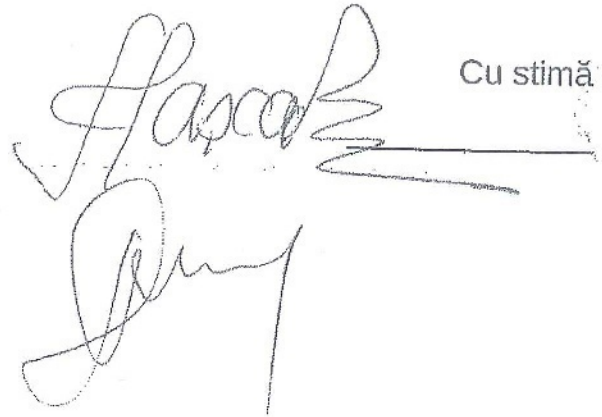
10

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 vecinătate.
2. Nu suntem de acord cu Proiectul firmei „Arhimar” 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 subiectivator, în suprafață de 1158 m², 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: _____

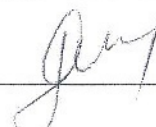


Prin adresa cu nr. 471870/29.09.2020, d-na. Pașca Tabita cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

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 cer să nu existe ferestre în terate către 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 în partea de nord-est de servitutea de utilitate publică pentru largirea strazii Petofi Sandor. Pentru respectarea servitutii de utilitate publică, fasia de teren afectată a fost dezmembrată și va fi înscris în CF cu titlu de "teren rezervat pentru servitute de utilitate publică".

Prin dezmembrarea realizată au rezultat două CF-uri:

- teren aferent servitute publică str. Rubin Patitia: CF nr. 334334, nr. cad. 334334, S_teren = 57 mp;
- teren ce se învecinează pe limita posterioară cu parcela dumneavoastră (nr. cad. 303901): CF nr. 334335, nr. cad. 334335, S_teren = 342 mp;

Suportul cadastral pe care s-a întocmit Documentația Plan urbanistic de Detaliu este vizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ, cu nr. de înregistrare 177979 data 17 09 2019.

Conform suportului cadastral pe care s-a întocmit Documentația Plan urbanistic de Detaliu, limita de proprietate comună dintre parcela dumneavoastră (nr. cad. 303901) și parcela studiată în P.U.D. (nr. cad. 334335), are o lungime de 12.64 m.

Față de limita posterioară comună cu parcela dumneavoastră, 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 nr.
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

14

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)”

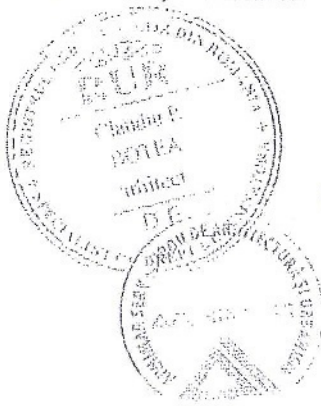
Suprafața construită propusă de 225.25 mp, cu $POT_{propus} = 52.67\%$ și suprafața construită desfășurată propusă de 769.50 mp și $CUT_{propus} = 1.8$ propuse prin P.U.D. respectă procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% și coeficientul maxim de utilizare a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

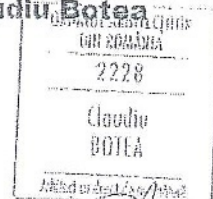
Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, pentru “ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE”.

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**



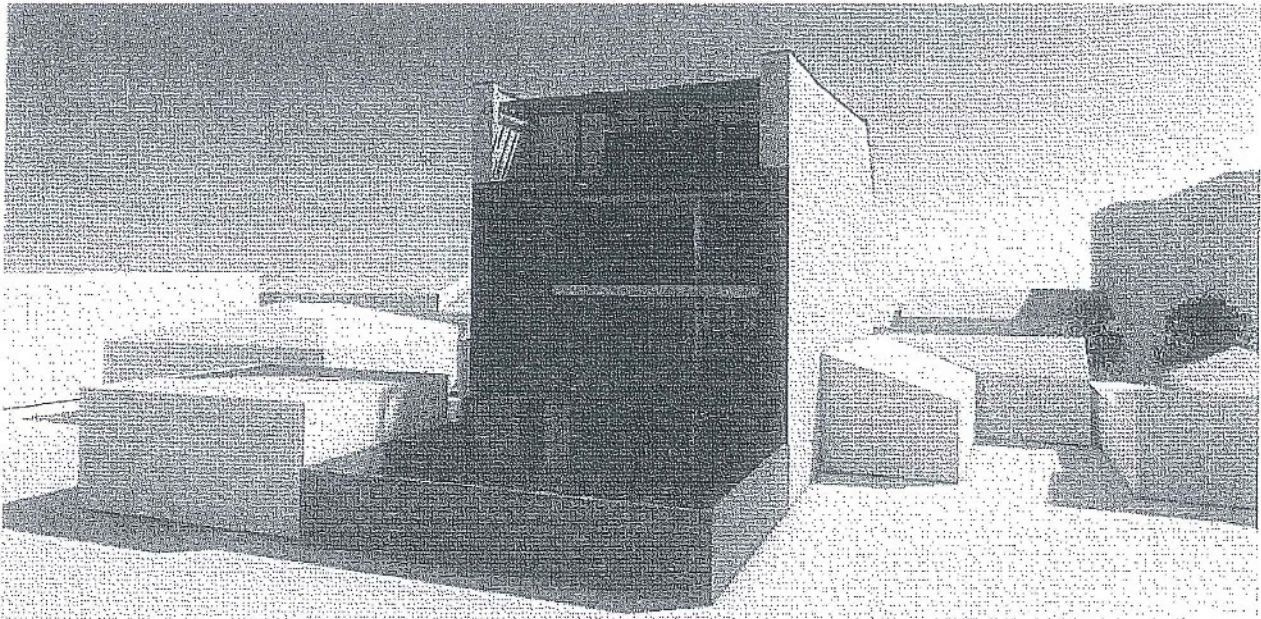
K

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 _____ 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 lucrarii de linia de hotar si 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

17