

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și centru de chirurgie experimentală și training, str. Louis Pasteur nr. 4-6 – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și centru de chirurgie experimentală și training, str. Louis Pasteur nr. 4-6 – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 472263/1/27.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 472313/433/27.04.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și centru de chirurgie experimentală și training, str. Louis Pasteur nr. 4-6 – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23, beneficiar: UNIVERSITATEA DE MEDICINA ȘI FARMACIE „IULIU HAȚIEGANU” CLUJ-NAPOCA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 33 din 24.02.2022, nr. 60 din 30.03.2022, Avizul C.Z.M.I. nr. 814/Z/4.11.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 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 Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și centru de chirurgie experimentală și training, str. Louis Pasteur nr. 4-6 – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23, beneficiară: UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ ȘI FARMACIE „IULIU HAȚIEGANU” CLUJ-NAPOCA, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 305173.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 305173, pe care există fond construit, 15 corpuri de clădire. Se propune desființarea a patru corpuri de clădire (*corp C6 – nr. cad. 305173-C6, corp C7 – nr. cad. 305173-C7, corp C8 – nr. cad. 305173-C8 și corp C9 – nr. cad. 305173-C9*) și construirea unui imobil cu regim total de înălțime de (1-2)S+D+3E+R.

### Documentația reglementează

- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 13.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară sudică*: min. 6 m – infrastructura și min. 24 m suprastructura;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: construcția propusă va fi amplasată la o distanță minimă de 9.6 m față de corpul C14 și minim 21.4 m față de corpul C10;
- *accesele auto și pietonale*: se mențin accesele existente pe parcelă;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: pentru construcția propusă, locurile de parcare sunt dispuse în spații specializate încorporate în clădire, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C., documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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,  
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. **Aurora Roșca**



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCA.  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ ȘI FARMACIE „IULIU HAȚEGANU” CLUJ-NAPOCA, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 8, înregistrată cu nr. 653910/433/19.11.2021 și completările depuse sub nr. 312338/433/14.02.2022 și sub nr. 325654/433/18.02.2022, 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. ... 33 ... din 24.02.2022

pentru P.U.D. construire Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și centru de chirurgie experimentală și training str. Louis Pasteur nr. 4-6- str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23

generat de imobilul cu nr. cad. 305173.

Inițiator: UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ ȘI FARMACIE „IULIU HAȚEGANU” CLUJ-NAPOCA

Proiectant: S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ștefănuț Nicolaie Ioan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 29678 mp situată pe str. Louis Pasteur nr. 4-6 și pe str. Prof. Gh. Marinescu nr. 23. Pe parcelă există 15 corpuri de clădire, din care 4 sunt propuse pentru desființare (corp C6 – nr. cad. 305173-C6, corp C7 – nr. cad. 305173-C7, corp C8 – nr. cad. 305173-C8 și corp C9 – nr. cad. 305173-C9).

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

Parcela studiată prin PUD este încadrată conform PUG parțial în UTR Is\_A, parțial în UTR ZCP\_Is\_A, parțial în UTR Lip , parțial în UTR Liu (suprafață neglijabilă) , parțial în ZCP\_Liu (suprafață neglijabilă) și parțial în UTR ZCP\_M2 (suprafață neglijabilă). Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR Is\_A.

**UTR Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

- *funcțiune predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context; înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M);
- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% și C.U.T. maxim = 2.2, pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75% și C.U.T. maxim = 2,8;
- *retragere față de aliniament:* se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m;
- *retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 305173 pe care există fond construit, 15 corpuri de clădire. Se propune desființarea a patru corpuri de clădire (*corp C6 nr. cad. 305173-C6, corp C7 – nr. cad. 305173-C7, corp C8 – nr. cad. 305173-C8 și corp C9 – nr. cad. 305173-C9*) și construirea unui imobil cu regim total de înălțime de (1-2)S+D+3E+R.

### Documentația reglementează

- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 13.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară sudică*: min. 6 m – infrastructura și min. 16.6m suprastructura;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: construcția propusă va fi amplasată la o distanță minimă de 9,6m față de corpul C14 și minim 21.4m față de corpul C10;
- *accese auto și pietonale*: se mențin accesele existente pe parcelă;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: pentru construcția propusă locurile de parcare sunt dispuse în spații specializate încorporate în clădire, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. înregistrată sub numărul 653910/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.02.2021. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 312338/433/14.02.2022 și nr. 325664/433/18.02.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

*La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.*

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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. 507 din 18.02.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
**DANIEL POP**



Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., Arh. Edith Heczei

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

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

**ARHITECT-ȘEF**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

**AVIZ**

Nr. 60 din 30.03.2022

pentru modificare Aviz Arhitect Șef nr. 33 din 24.02.2022

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 33 din 24.03.2022 emis pentru **P.U.D. construire Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și centru de chirurgie experimentală și training, str. Louis Pasteur nr. 4-6- str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23** în sensul:

– *retragerea față de limita posterioară sudică*: min. 6 m – infrastructura și min. 24 m suprastructura.

Primar,  
**EMIL BOC**

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

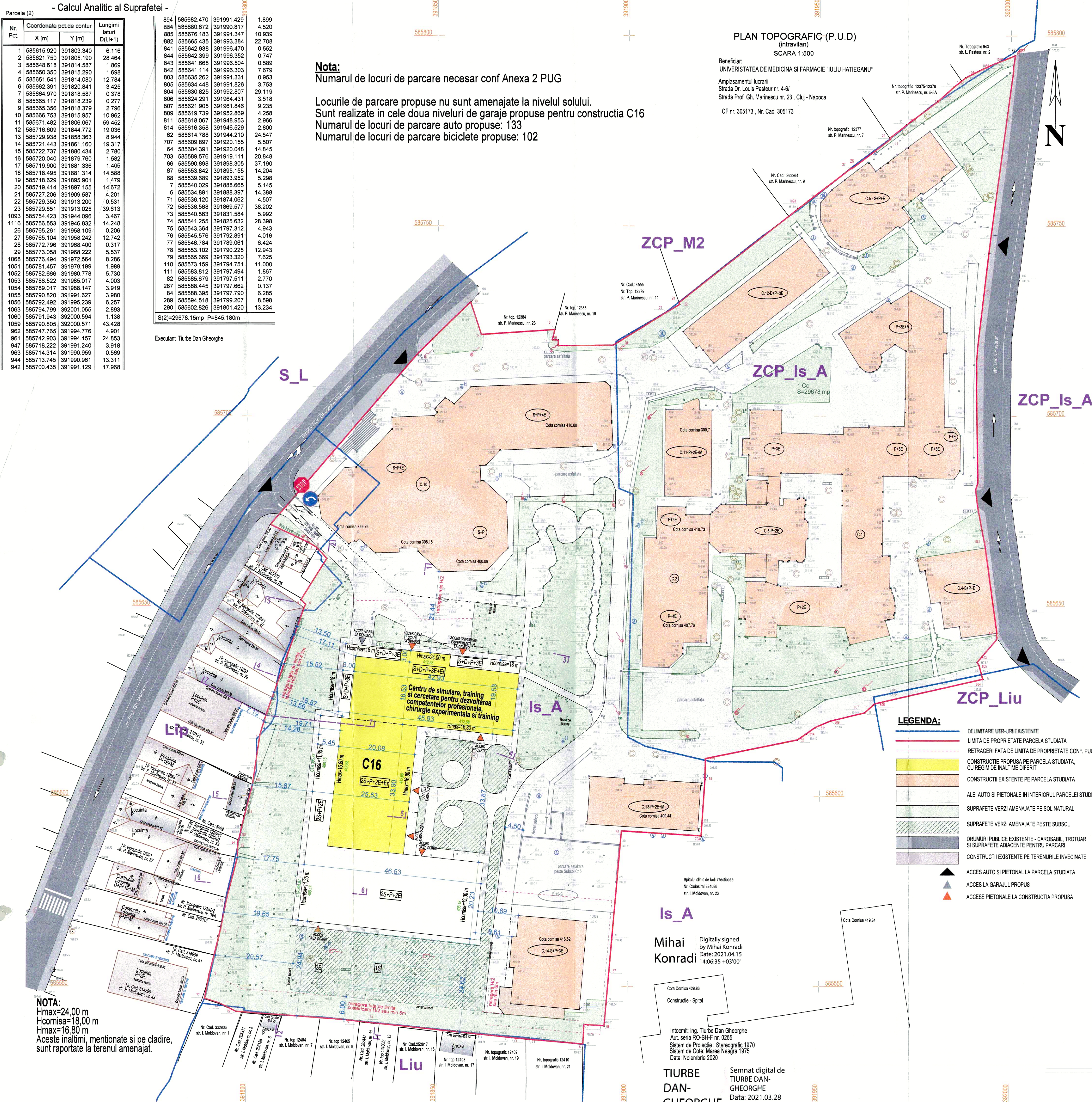
Red. 2 ex. Consilier arh. Edith Heczei

- Calcul Analitic al Suprafetii -

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi laterale (Dl+Hl)	
	X [m]	Y [m]	
1	585615.920	391803.340	6.118
2	585621.750	391805.190	28.464
3	585648.618	391814.587	1.869
4	585650.390	391815.290	1.698
5	585651.541	391819.080	12.784
6	585662.991	391820.841	3.425
7	585664.970	391818.587	0.378
8	585665.359	391819.379	2.798
9	585666.753	391816.957	10.962
10	585671.482	391808.067	59.452
11	585716.609	391844.772	19.036
12	585729.038	391858.363	9.844
13	585721.443	391861.160	19.317
14	585722.737	391880.434	2.780
15	585720.040	391879.760	1.582
16	585719.900	391881.336	1.406
17	585718.496	391881.314	14.588
18	585718.629	391885.901	1.479
19	585719.414	391897.155	14.672
20	585727.206	391905.991	14.201
21	585729.350	391913.200	0.531
22	585729.851	391913.025	39.613
23	585754.423	391946.832	14.248
24	585756.553	391958.109	0.206
25	585765.261	391958.109	0.206
26	585765.104	391956.242	12.742
27	585772.796	391965.400	0.317
28	585773.058	391968.222	5.537
29	585776.494	391972.564	8.286
30	585781.457	391979.199	1.989
31	585782.056	391984.776	4.901
32	585786.522	391985.017	4.003
33	585789.017	391988.147	3.919
34	585790.620	391991.627	3.980
35	585792.592	391995.230	2.257
36	585794.799	392001.055	2.893
37	585791.943	392000.594	1.138
38	585790.805	392000.571	43.428
39	585747.755	391994.776	4.901
40	585742.903	391994.157	24.853
41	585718.222	391991.240	3.918
42	585714.314	391990.959	0.569
43	585713.145	391990.959	13.311
44	585700.435	391991.129	17.968

**Nota:**  
 Numarul de locuri de parcare necesar conf Anexa 2 PUG  
 Locurile de parcare propuse nu sunt amenajate la nivelul solului.  
 Sunt realizate in cele doua niveluri de garaje propuse pentru constructia C16  
 Numarul de locuri de parcare auto propuse: 133  
 Numarul de locuri de parcare biciclete propuse: 102

**PLAN TOPOGRAFIC (P.U.D)**  
 (intravilan)  
 SCARA: 1:500  
 Beneficiar: UNIVERSITATEA DE MEDICINA SI FARMACIE "IULIU HATIEGANU"  
 Amplasamentul lucrarii: Strada Dr. Louis Pasteur nr. 4-6 / Strada Prof. Gh. Marinescu nr. 23, Cluj - Napoca  
 CF nr. 305173, Nr. Cad. 305173



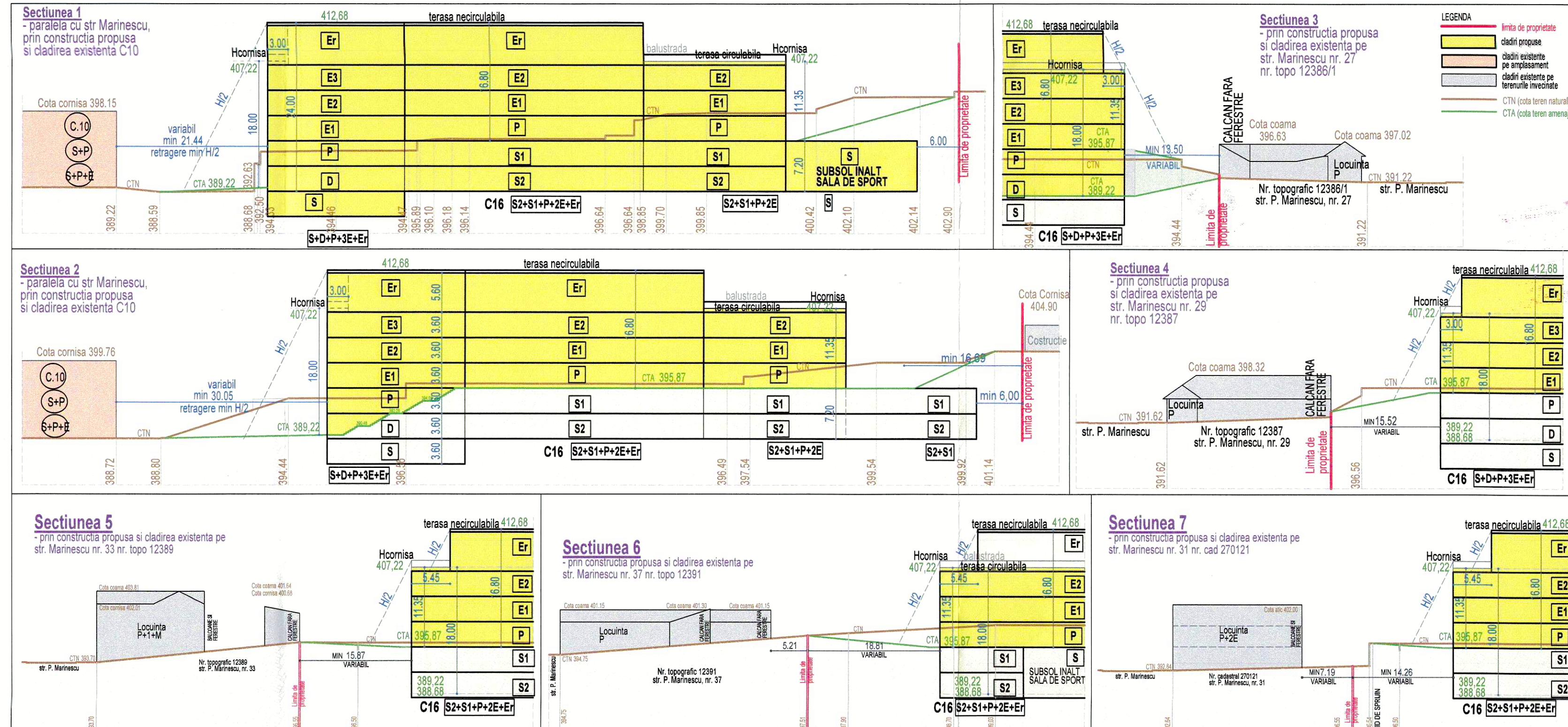
**LEGENDA:**

- DELIMITARE UTR-URI EXISTENTE
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
- RETRAGERI FATI DE LIMITA DE PROPRIETATE CONF. PUG
- CONSTRUCTII PROPUSE PE PARCELA STUDIATA, CU REGIM DE INALTIME DIFERIT
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA STUDIATA
- ALEI AUTO SI PIETONALE IN INTERIORUL PARCELI STUDIATE
- SUPRAFETE VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL
- SUPRAFETE VERZI AMENAJATE PESTE SUBSOL
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE - CAROSABIL, TROTUAR SI SUPRAFETE ADJACENTE PENTRU PARCARI
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE INVECINATE
- ACCES AUTO SI PIETONAL LA PARCELA STUDIATA
- ACCES LA GARAJUL PROPU
- ACCES PIETONAL LA CONSTRUCTIA PROPU

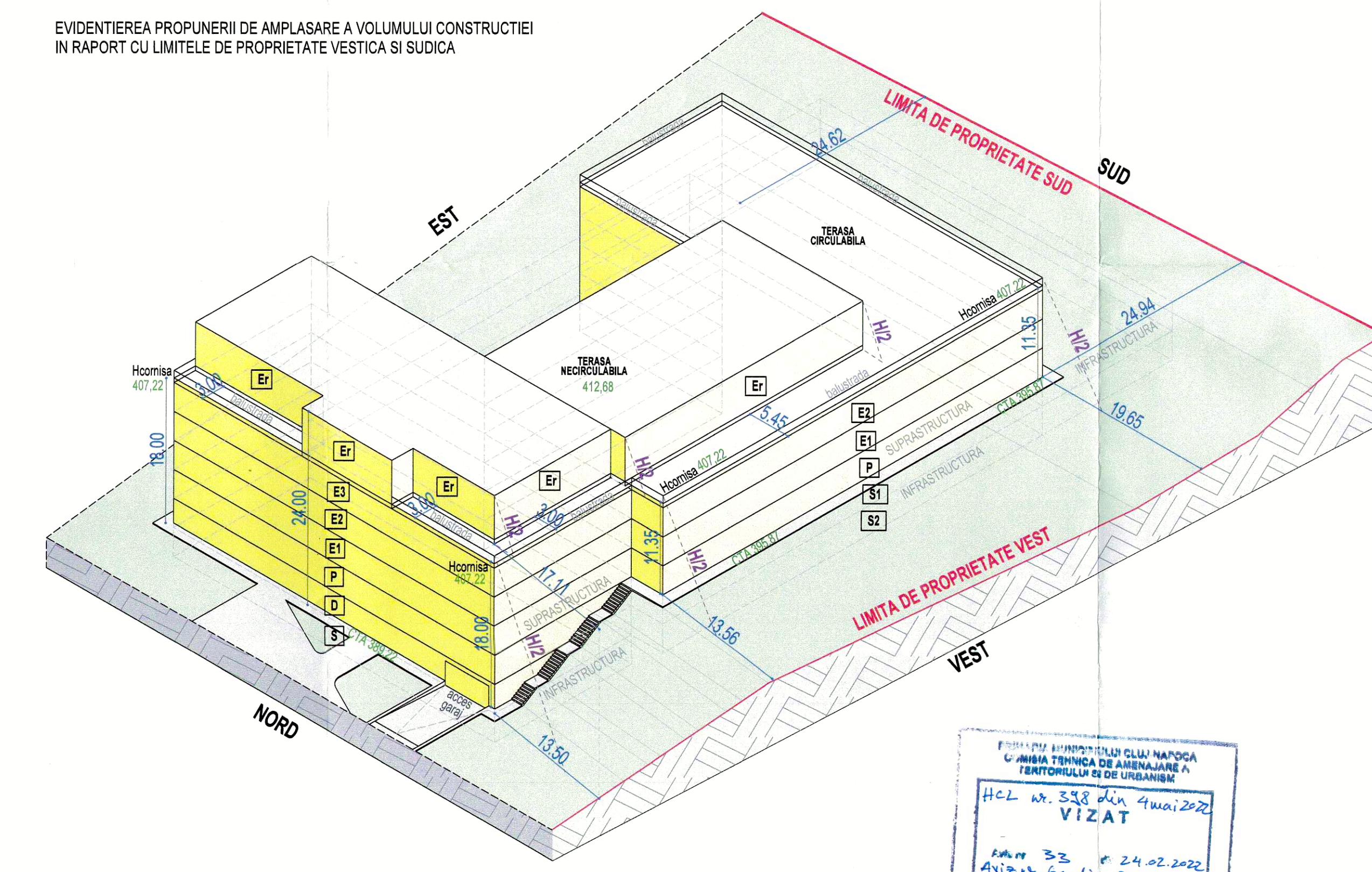
**Mihai Konradi**  
 Digitally signed  
 Date: 2021.04.15 14:06:35 +03'00'

**TIURBE DAN-GHEORGHE**  
 Semnat digital de TIURBE DAN-GHEORGHE  
 Date: 2021.03.28 17:12:55 +03'00'

**NOTA:**  
 Hmax=24,00 m  
 Hcomisa=18,00 m  
 Aceste inaltime, mentionate si pe cladire, sunt raportate la terenul amenajat.



**VOLUMETRIE CONSTRUCTIE PROPUSE:**  
 EVIDENTIAREA PROPUNERII DE AMPLASARE A VOLUMULUI CONSTRUCTIEI IN RAPORT CU LIMITELE DE PROPRIETATE VESTICA SI SUDICA



**REGULAMENTARI URBANISTICE PROPUSE**  
 Se propune edificarea constructiei C16 cu limita de proprietate de Centru de simulare, training si cercetare pentru dezvoltarea competentelor profesionale, chirurgie experimentală si training  
 - inaltime maxima 18,00 m la cornisa si regim de inaltime maxim (1-2)S+D+3E+R  
 - retragerea fata de limita laterala vestica: minim 13,50 m  
 - retragerea fata de limita posterioara sudica: minim 9,00 m - infrastructura  
 - retragerea fata de limita laterala estica: minim 24,60 m - suprastructura  
 - amplasarea cladirii unuia din cele doua etaje pe accesul parca: minim 9,60 m fata de corpul C14  
 - retragerea fata de corpul C14: minim 21,40 m fata de corpul C14  
 - acces auto si pietonal: se mentin accesul existent pe parcela conform avizului de principiu favorabil al Serviciului Siguranța Circulației nr. 230983448 din 8.02.2022  
 - staționarea vehiculelor (auto, velo), pentru constructia propusa locurile de parcare sunt dispuse in spatii specializate incorporate in cladire, necesari calculandu-se conform Anexa 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.  
 - echipare tehnico-edilatarie: completa pe parca, noua constructie se va racorda la retelele existente in conformitate cu avizele detinatorilor rețelor  
 - indici urbanistici aferenti UTR Is\_A, P.O.T. maxim = 80 %, C.U.T. maxim = 2,2

**BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI**  
 Suprafata construita pentru calcul POT - Sc = 2905,00 mp  
 Pentru suprafata construita au fost luate in calcul urmatoarele suprafete:  
 - amplasarea la sol a nivelului etaj 1 parter  
 - copertinele peste accesul in cladire  
 Suprafata desfasurata pentru calcul CUT - Sd = 13980,00 mp  
 Pentru suprafata desfasurata au fost luate in calcul urmatoarele suprafete:  
 - nivelul demisol / subsol 2  
 - nivelul parter / subsol 1  
 - nivelul etaj 1 parter  
 - nivelul etaj 2 / etaj 1  
 - nivelul etaj 3 / etaj 2  
 - nivelul etaj retras  
 - terase circulabile la nivelul etajului retras  
 Nu au fost luate in calcul:  
 - suprafata subsol (proiectie civila + spatii tehnice)  
 - suprafetele garaj la subsol 1 si subsol 2  
 - gol peste sala sport  
 - terasele necirculabile  
 Suprafata desfasurata totala - Sd = 20134,00 mp  
 Pentru suprafata desfasurata au fost luate in calcul urmatoarele suprafete:  
 - suprafata desfasurata pentru calcul CUT  
 - suprafata subsol  
 - suprafetele garaj la subsol 1 si subsol 2

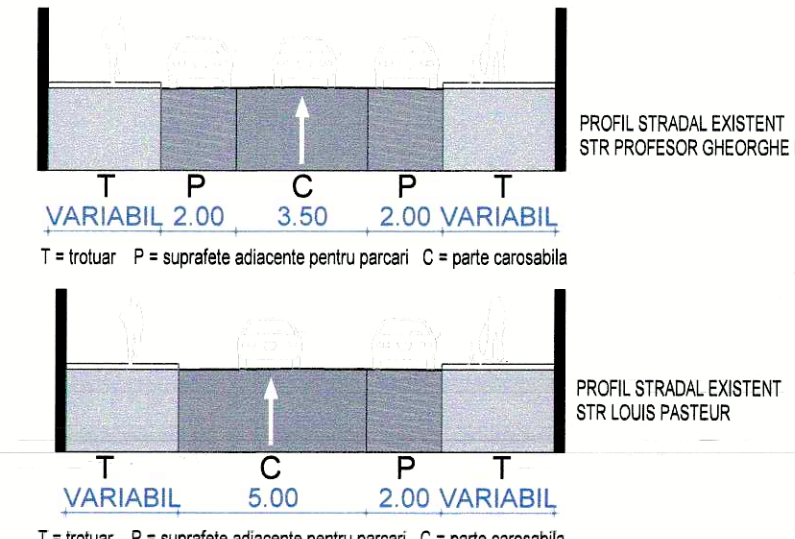
**Propuneri**  
 Se propune destinarea constructiilor C6, C7, C8, C9.  
 Se propune edificarea constructiei C16.  
 Centru de simulare, training si cercetare pentru dezvoltarea competentelor profesionale, chirurgie experimentală si training  
 Regim de inaltime:  
 parțial 1S; parțial 2S; parțial 2S+P+2E; parțial 2S+P+2E+R; parțial S+D+P+3E; parțial S+D+P+3E+R  
 Suprafetele constructii conform breviar de calcul  
 - suprafata verde amenajata pe sol natural = 11 105 mp  
 - suprafata verde amenajata pe sol natural = 28.95 % din care suprafata verde amenajata pe sol natural minim 6 600 mp (22.23 %)  
 Numarul de locuri de parcare auto nou propuse: 133  
 Numarul de locuri de parcare biciclete nou propuse: 102

**NOTA:**  
 CONSTRUCTIA PROPUSE SE VA REALIZA EXCLUSIV IN CADRUL SUPRAFETEI DEFINITA DE ZONA URBANISTICA UTR Is\_A - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUTE IN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001, Anexa nr. 2, suprafata de referinta pentru calcul C.U.T. este suprafata parcaei inclusa in unitatea teritoriala de referinta UTR Is\_A  
 iar calculul P.O.T. se va face raportat la intraga parca Bilant propus in UTR Is\_A:  
 Sup. teren inclus in UTR Is\_A = 16 152,15 mp  
 Sup. desfasurata din UTR Is\_A pentru calcul CUT - Sd = 26 199 mp  
 C.U.T. = 1,63 (pe suprafata teren inclus in UTR Is\_A)  
 C.U.T. maxim admis = 2,2 (in UTR Is\_A)

**BILANT TERITORIAL PARCELA**

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	9 041	30,46	10 573	35,63
TEREN SPORT AMENAJAT PE SOL	1 786	6,02	0,00	0,00
CAROSABIL SI PIETONAL	11 407	38,44	11 105	37,42
SUPRAFETE VERZI	7 444	25,98	8 000	26,65
	(din care pe sol natural 7 444)		(din care pe sol natural 8 000)	
<b>TOTAL</b>	<b>29 678</b>	<b>100,00</b>	<b>29 678</b>	<b>100,00</b>
INDICII URBANISTICI PE INTREAGA PARCELA	POT existent = 30,46 % CUT existent = 0,97		POT propus = 35,07 % CUT propus = 1,80	
INDICII URBANISTICI PE TEREN INCLUS IN UTR Is_A	CUT maxim admis = 2,20		CUT propus = 1,62	



Verificat: **ARCHDESIGN** s.c. archdesign s.r.l.  
 s.c. archdesign s.r.l.  
 Str. Dumbrava Rosie nr. 25, Cluj-Napoca, Romania  
 www.archdesign.ro

Proiectant: **MIHAI KONRADI**  
 Date: 2022

Proiectant R.U.R.: **MIHAI KONRADI**  
 Date: 2022

Desenat: **Popa Claudiu**  
 Date: 2022

**UNIVERSITATEA DE MEDICINA SI FARMACIE "IULIU HATIEGANU"**  
 str. Profesor Victor Babeș, nr. 8, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul proiectului: **40/2020**

Scara: 1:500

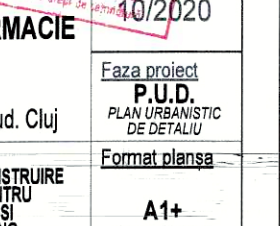
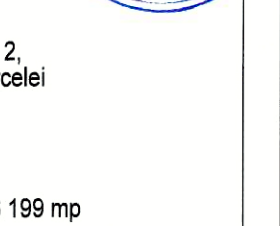
Proiectant: **MIHAI KONRADI**  
 Date: 2022

Proiectant R.U.R.: **MIHAI KONRADI**  
 Date: 2022

Desenat: **Popa Claudiu**  
 Date: 2022

Regulamentari Urbanistice

HHW = 594 / 1050 (0.52m<sup>2</sup>)



**P.U.D. - Construire Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și Centru de chirurgie experimentală și training – str. Louis Pasteur nr. 4-6 - str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23**

Nr. 381678/14.03.2022

(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)
- **Inițiator** : UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ ȘI FARMACIE „IULIU HAȚIEGANU”
- **Proiectant** : S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 653910/19.11.2021

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 Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și Centru de chirurgie experimentală și training – str. Louis Pasteur nr. 4-6 - str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23**

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

- **Certificat de urbanism nr. 507/18.02.2021**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 33/24.02.2022**

#### **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. 653910/19.11.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.07.2021

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.12.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 22.06.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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 :

- Alb Ioan – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 5-5A
- Hell Ramona Cristina – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 5-5A
- Ilea Stela Maria – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 7
- Popan George și Popan Lira Diana – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 9
- S.C. IMOBILIARA MAGHERU S.R.L. – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 11
- Vasilescu Minodora – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 11
- Todea Lucreția – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 19
- Samoilă Benjamin și Samoilă Dafina – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 25
- Szakacs Alexandru Andrei – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 27
- Buteanu Mircea – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 27
- Pop Kornel – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 27
- Torok Eva și Torok Balint – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 29
- Dănăilă Monica și Dănăilă Sorin – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 31
- PENSIUNEA ESTER – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 33
- Chiorean Elisabeta și Chiorean Ioan – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 35
- David Laura și David Silviu Ioan – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 35
- Williams Oltea-Lacrime – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 39A
- Prună Grigore și Prună Daniela – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 41
- Feraru Eusebia Lia – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 43
- S.C. IBRA S.R.L. – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 43
- Vranu Cornelia – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 43
- Vranu Delia Tatiana – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 43
- Lup Marinela Lucia – str. Iuliu Moldovan nr. 1
- Lup Marinela Gabriela – str. Iuliu Moldovan nr. 1
- Lup Vasile – str. Iuliu Moldovan nr. 1
- Oros Gabriela Rodica și Oros Eugen Felician – str. Iuliu Moldovan nr. 3
- Tanțău Gabriela – str. Iuliu Moldovan nr. 3

- Tanțău Simona Adriana – str. Iuliu Moldovan nr. 3
- Tanțău Imelda Maria – str. Iuliu Moldovan nr. 3
- Hulea Radu – str. Iuliu Moldovan nr. 7
- Sanda Iuliana Monica – str. Iuliu Moldovan nr. 9
- Olănescu Ioana Florina – str. Iuliu Moldovan nr. 11
- Borsa Mihai Gavril – str. Iuliu Moldovan nr. 13
- Pinteia Horațiu Anton – str. Iuliu Moldovan nr. 15
- Jagamos Rozalia și Jagamos Janos – str. Iuliu Moldovan nr. 17
- Csuros Reka – str. Iuliu Moldovan nr. 19
- Grănescu Adrian Mircea – str. Iuliu Moldovan nr. 21
- Spitalul Clinic de Boli Infecțioase – str. Iuliu Moldovan nr. 23
- Bozdog Liviu – str. Louis Pasteur nr. 2
- Butiza Lucia – str. Louis Pasteur nr. 2
- Ilea Octavia Roxana și Ilea Horia – str. Louis Pasteur nr. 2

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U, din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Victor Mihăilescu. Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 439513/28.07.2021 – d-na. Popan Lira, str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 9

- nr. 462531/10.08.2021 – Dănăilă Sorin și Dănăilă Monica, str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 31, prin Stegăroiu și Asociații SCA

- nr. 66161/02.02.2022 – d-na. Williams Oltea-Lacrima, str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 39A

- nr. 66600/02.02.2022 – d-na. Williams Oltea-Lacrima, str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 39A

vezi Anexa nr. 1

## **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;

Prin adresele cu nr. 510536/07.09.2021, 537959/22.09.2021 și 329201/21.02.2022, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2



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. 457396/433/06.08.2021, 469102/433/13.08.2021 și 73000/433/04.02.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului referitoare la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 517888/433/10.09.2021, 545787/433/27.09.2021 și 332864/433/22.02.2022

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,**

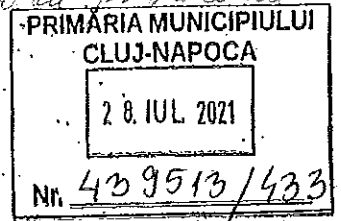
**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**



Anexa nr. 1  
la Raportul Informației la  
consultarea publică



Către,

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

Subsemnatul POPAN LIRA - UMF  
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj - N sector --- cod poștal 400357  
strada Ghe. Marinescu nr. 9 bl. --- sc. --- et. --- ap. ---  
telefon/fax 0740-004535 e-mail popanvt@yahoo.com  
în calitate de Proprietar (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:  
Centru de simulare, training și cercetare  
amplasament: str. L. Pasteur nr. 6 - Marinescu 23

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

De acord cu dezvoltarea, cu condiția dotării  
laboratoarelor cu filtre și sisteme de ventilație  
care să nu permită dispersarea de microscopii  
ala care sunt în momentul prezent. Am anexat  
alăturat 2 poze cu improvisatule prezente de la  
laboratoare

Cu mulțumiri,

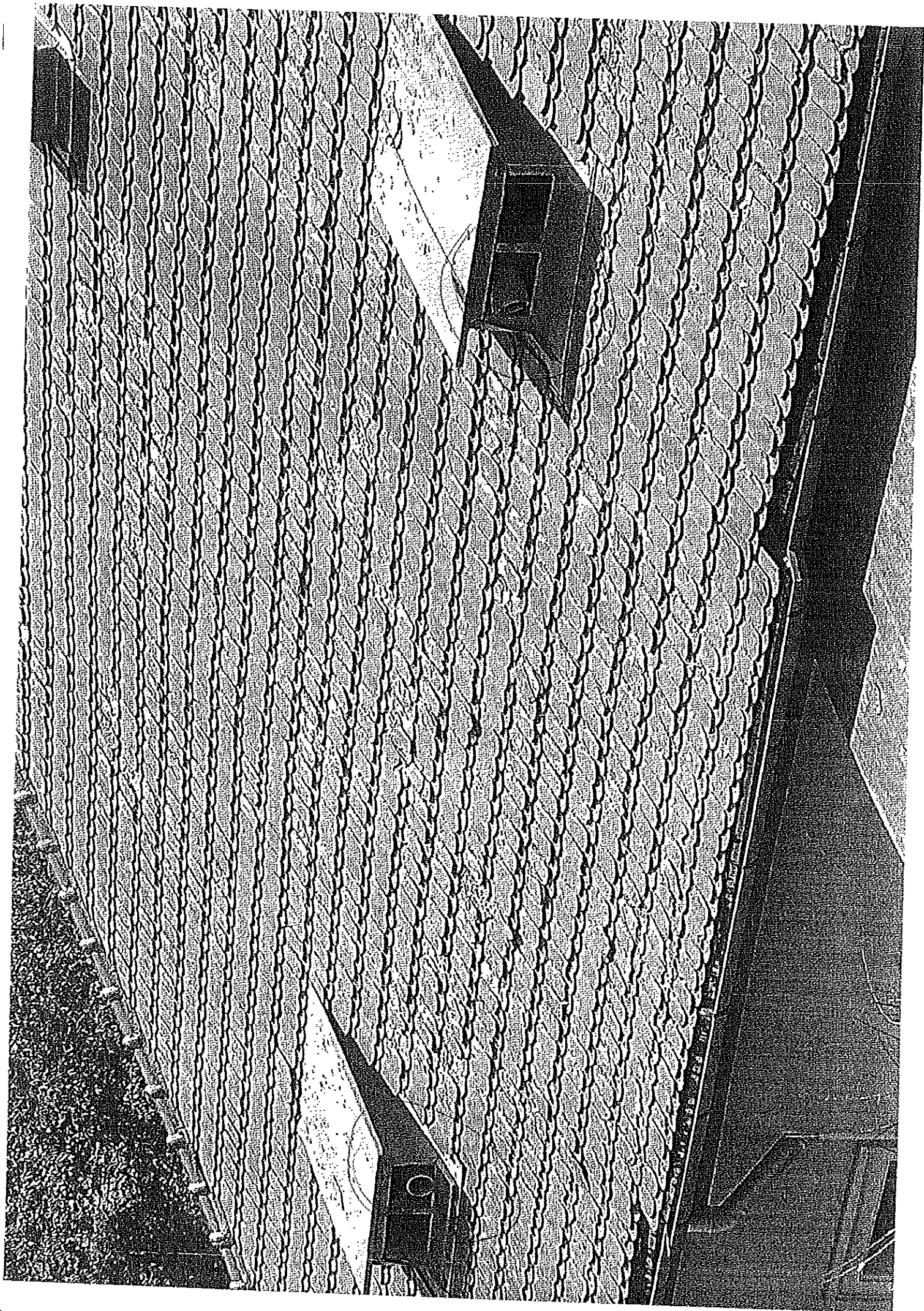
Data: 27.07.2021

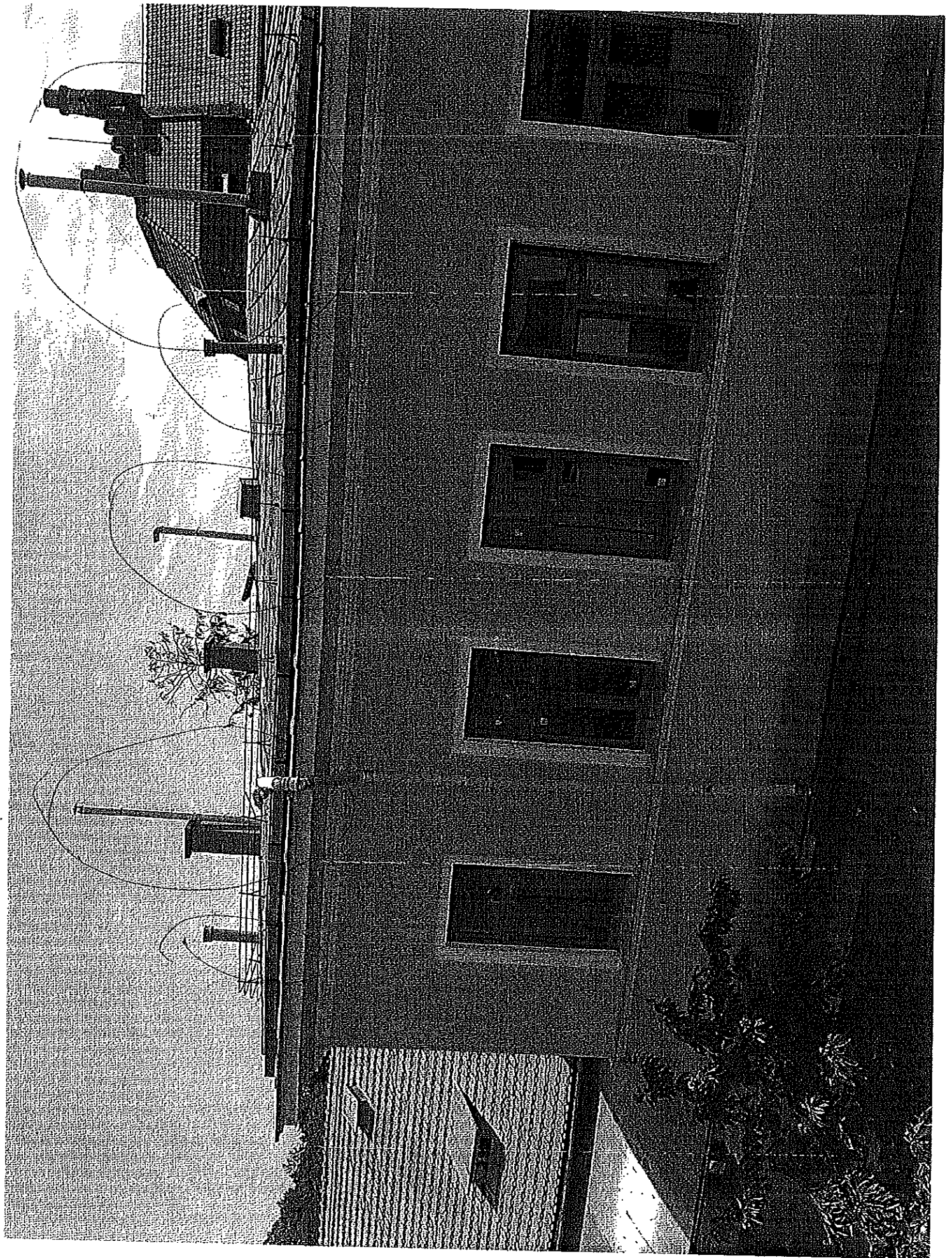
Semnătura:

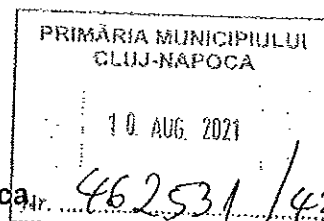
Popan

Notă:

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







Către

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Direcția Generală de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

ref. notificare nr. 406642/433/09.07.2021, conex cu 377089/2021 (nr. cererii CTATU) transmisă de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Direcția Generală de Urbanism, Biroul Strategii Urbane

Subsemnații, **Dănăilă Sorin și Dănăilă Monica**, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Gheorghe Marinescu, nr. 31, județul Cluj, și cu domiciliul procesual ales la sediul **Stegăroi și asociații Societate civilă de avocați, din Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor, nr. 7, jud. Cluj**, prin Stegăroi și Asociații SCA, avocat partener Călin Stegaroiu, justificat cu împuternicire avocațială atașată, formulăm prezentul

#### memoriu

față de intenția de elaborare și propunerea documentației de urbanism „**PUD - Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor profesionale și Centru de chirurgie experimentală și training str Louis Pasteur nr. 4-6 - str. Gheorghe Marinescu nr. 23, beneficiară Universitatea de Medicină și Farmacie**”, prin care înțelegem să formulăm următoarele obiecțiuni/observații:

#### 1. Necesitatea de elaborare și adoptare, în prealabil, a unui PUZ

Potrivit CU nr. 2134/12.07.2021, printre condiționările primare aferente UTR=Is\_A, se menționează:

„**pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și/sau transformarea/completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. Cu R.L.U aferent. Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de CTATU**”.

Ceea ce se dorește a se construi, în speță, este un ansamblu care să completeze

spațial ansamblul de clădiri deja existent pe parcela CF 305173, proprietar Universitatea de Medicină și Farmacie Cluj. Totodată, ansamblul propus vizează și o funcționalitate nouă.

Raportat la reglementarea menționată și la propunerea de construire a beneficiarei UMF, studiul de urbanism PUD trebuie să fie precedat, obligatoriu, de un studiu PUZ.

## 2. Nerespectarea retragerii minime față de limita laterală vestică (posteroară) în ce privește construcția C16 propusă

2.1. Potrivit Planșei de reglementări (P4) aferentă PUD, se propune construirea, pe parcela având CF nr. 305173 Cluj-Napoca, în suprafață de 29.678 mp, a două clădiri – C16 și C9 - de către beneficiara Universitatea de Medicină și Farmacie Cluj.

În ce privește construcția C16, aceasta este propusă a fi în forma unui „L”, cu un regim de înălțime 2S+P, D+P+3E+Er, respectiv cu o înălțime maximă de 24,9 metri.

Având în vedere regimul de înălțime propus, de 24,9 metri, rezultă din Planșa P4 că propunerea de construire a clădirii C16 nu respectă retragerea minimă obligatorie față de limita posteroară (vestică) a parcelei, care trebuie să fie de minim jumătate din înălțimea cornișei, adică de 12,45 metri.

În speță, aceasta nu este de 12,45 metri în niciunul din punctele sale vestice și nici în dreptul parcelei proprietatea noastră, distanța dintre clădirea propusă și limita vestică (posteroară) fiind menționată în Planșa P4 Reglementări urbanistice într-un singur punct ca fiind de 4,5 metri.

Potrivit Certificat de urbanism (CU) nr. 2134/12.07.2021, parcela de teren studiată, înscrisă în CF nr. 305173 Cluj-Napoca, este situată parțial în UTR=Is\_A, parțial în UTR=ZCP\_Is\_A, parțial în UTR=Lip, parțial în UTR=ZCP\_M2, parțial în UTR=ZCP\_Liu și parțial în UTR=Liu.

Clădirile propuse se află amplasate în UTR=Is\_A (parcelea în întregul ei este amplasată în cele 6 UTR-uri menționate).

Potrivit regimului tehnic a UTR=Is\_A, (conform CU nr. 2134/202), „Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 metri. Clădirile se vor retrage de la limita posteroară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6m.”

Retragerea față de limita de proprietate trebuie să fie, prin urmare, de jumătate din înălțimea la cornișă, adică, în speță, 12,45 metri. Sintagma „dar nu mai puțin de 6 metri”, respectiv „de 4,5 metri” se referă strict la ipoteza în care jumătate din înălțimea la cornișă ar fi fost mai mică decât 6 metri, respectiv 4,5 metri, ceea ce nu este cazul speței.

Clădirea C16 are o înălțime maximă de 24,90 metri, iar jumătate din această înălțime reprezintă înălțimea de 12,45 metri.

De asemenea, limita vestică, învecinată cu proprietatea noastră, este de fapt limita posterioară a parcelei proprietatea UMF ce face obiectul studiului PUF. Prin urmare, este aplicabilă, în ce privește distanța minimă, teza a II-a din reglementarea sus citată: „Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.”

În concluzie, PUD încalcă reglementarea PUG și RLU aferentă UTR=Is\_A privind retragerea minimă obligatorie, amplasând clădirea C16 la o distanță mai mică decât cea minim admisă față de limita vestică (posterioară) a parcelei. Propunerea trebuie modificată și revizuită în sensul respectării distanței minime obligatorii.

2.2. Totodată, raportat la reglementarea din PUG și Rlu aferentă UTR=Is\_A, se observă că nici amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă nu este respectată, întrucât potrivit CU nr. 2134/12.07.2021, la regimul tehnic a UTR=Is\_A, se prevede: „distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m”.

Potrivit Planșa P4 - *Reglementări urbanistice*, PUD propune amplasarea clădirii C16 față de clădirea existentă pe parcela studiată la o distanță de numai 6 m, astfel cum apare măsurată într-un punct pe planșa de Reglementări urbanistice (P4). Conform normei de urbanism antemenționate, distanța trebuia să fie de „jumătate din înălțimea clădirii mai înalte”, adică 12,45 m, clădirea mai înaltă fiind clădirea propusă, C16.

2.3. Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și limita posterioară nu este respectată nici raportat la reglementările urbanistice aferente celorlalte cinci UTR-uri în care este încadrată parcela studiată prin PUD.

Toate celelalte cinci UTR-uri (UTR=ZCP\_Is\_A, UTR=Lip, UTR=ZCP\_M2, UTR=ZCP\_Liu și UTR=Liu) prevăd în mod similar necesitatea de respectare în ce privește amplasarea unei clădiri nou propuse a unei distanțe față de limita posterioară și laterală de minim jumătate din înălțimea cornișei, iar unele chiar mai mult decât atât.

Spre exemplu, potrivit regimului tehnic a UTR=Lip:

„Pentru toate situațiile: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m” (UTR=Lip)

În speță, UTR în care este situată parcela proprietatea noastră este destinată locuirii de tip individual, fiind UTR=Lip. Clădirea propusă se învecinează cu curtea interioară a parcelei proprietatea noastră.

Având în vedere prevederile UTR\_Lip, în care în parte și parcela UMF este

Încadrată, retragerea față de limita de proprietate trebuie să fie, din perspectiva acestei reglementări, egală cu înălțimea clădirii (29,4 m).

### **3. Inexistența acordului vecinilor (inclusiv a subsemnaților) pentru reducerea distanței de retragere minimă obligatorie între proprietăți**

Orice derogare de la normele de urbanism aplicabile cu privire la retragerea minimă obligatorie între proprietăți trebuie să aibă la bază acordul scris notarial în acest sens al vecinilor afectați. Subsemnații nu ne-am exprimat acest acord și nu suntem de acord cu amplasarea unei construcții în vecinătatea noastră care să nu respecte retragerea minimă obligatorie.

### **4. Încălcarea regimului de înălțime maxim admis în UTR=Is\_A**

Clădirile C16 și C9 sunt propuse a fi amplasate pe acea parte din parcela studiată care este încadrată în UTR=Is\_A.

Potrivit CU nr. 2134/2021, regimul de înălțime maxim admis în UTR=Is\_A este „înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M)”.

În ce privește construcția C16, aceasta este propusă a fi în forma unui „L”, cu un regim de înălțime 2S+P, D+P+3E+Er, respectiv cu o înălțime maximă de 24,9 metri.

Construcția C16 depășește, astfel, regimul de înălțime maxim admis în UTR=Is\_A, atât raportat la înălțimea maximă admisă exprimată în metri – care trebuia să fie de maxim 18 metri – cât și raportat la numărul maxim de niveluri admis, fiind adăugat în PUD propus un demisol și două subsoluri la clădirea C16 care nu sunt permise și prevăzute de RLU.

### **5. Încălcarea art. 32 și art. 48 din Legea nr. 350/2001. Nu se pot aduce modificări PUG prin PUD**

**Conform art. 48 alin 1 din L 350/2001 „Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior”.**

Acest fapt rezultă și din prevederile art. 32 alin. 1 L. 350/2001 care reglementează două situații distincte de aplicabilitate: 1) *dacă se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism – modificarea se poate solicita printr-un PUZ conform art. 32 alin 5 L 350/2001, și 2) dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun – se poate solicita PUD conform art. 32 alin 5 L. 350/2001.*

Conform art. 32 alin 5 L. 350/2001, se pot aduce modificări reglementărilor PUG doar în cazurile prevăzute de art. 32 alin. 1 literele b) și c), adică doar prin elaborarea unui



Plan Urbanistic Zonal, nu și în cazul de la litera d) prin PUD.

Art. 32 alin. 1 lit d) – elaborare PUD – privește doar situația în care „condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun”, aspect reluat expres de art. 48 L. 350/2001 unde este menționat că prin PUD nu se pot adopta modificări de la reglementările superioare (de tip PUG sau PUZ).

Acesta este caracterul definitoriu al PUD, ca documentație de urbanism de reglementare specifică, respectiv de a prelua reglementările stabilite în planurile de nivel superior (PUG sau, după caz, PUZ) și de a le implementa efectiv, stabilind detaliile de realizare a proiectului de construire. PUD nu poate să stabilească reglementari noi față de cele din planurile de nivel superior, astfel cum se propune a se realiza prin PUD în cauză, care urmărește să deroge de la regulile stabilite prin PUG și RLU Cluj-Napoca 2014, atât în ce privește distanța minimă obligatorie a construcției față de limita de proprietate vecină din vest (posteroară), cât și în ce privește regimul de înălțime maxim admis.

## 6. Lipsa studiului de însorire. Încălcarea normelor referitoare la însorirea construcțiilor de locuit și sănătatea persoanelor

Retragerea minimă obligatorie a construcțiilor are o importanță deosebită atât în ce privește asigurarea unui confort minim al locuințelor și spațiilor construite, în aerisirea amplasării clădirilor, cât și în asigurarea însoririi minime a acestora, condiție pentru asigurarea unei sănătăți corespunzătoare a populației.

În conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1h și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

Alineatul 2 al art. 3 din Ordin arată că în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1.

*Per a contrario*, doar în situația în care distanța dintre construcții este mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, nu este necesar studiul de însorire, fiind necesar în toate celelalte cazuri.

În speță clădirea mai înaltă este clădirea propusă prin PUD denumită C16, aceasta având, potrivit *Planșei C4 Reglementări urbanistice*, înălțimea de 24,90 metri.

Între clădirea C16 propusă prin PUD și clădirea proprietatea noastră, situată la adresa str Marinescu, nr. 31, există o distanță de 13,50 m (conform Planșa P04). Întrucât această distanță (13,50 m) este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte (24,90 m), devine obligatoriu studiul de însorire care să confirme respectarea normelor

Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014 în raport cu construcția proprietatea noastră.

7. Prezentele observații au fost efectuate în temeiul documentelor puse la dispoziția noastră până în prezent, singurul document comunicat nouă fiind Planșa de reglementări a documentației PUD (Planșa P04) (comunicată subsemnatului prin e-mail de Primăria Cluj-Napoca).

Totodată, am avut în vedere Certificatul de urbanism nr. 2134/2021 (disponibil pe site-ul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca).

Menționăm faptul că am solicitat spre studiu întreaga documentație tehnică aferentă PUD conform instrucțiunilor din notificarea nr. **406642/433/09.07.2021, respectiv faptul că, în contextul pandemiei covid19, trebuia să solicitam comunicarea online, prin cerere formulată și trimisă pe adresa strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro**, însă deși am transmis această solicitare, până la data redactării prezentului memoriu (06.08.2021) nu am primit documentația spre studiu, cu excepția singulară a Planșei 04 menționate.

Ne rezervăm, în acest context, dreptul de a formula și alte obiecțiuni/observații după ce ni se va acorda posibilitatea de a studia integral documentația tehnică aferentă Planului Urbanistic de Detaliu propus și celelalte documente care o însoțesc.

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarele adrese de e-mail: office@stegaroiu.ro și relatii@sorindanaila.ro

Cluj-Napoca,  
06 august 2021

Cu respect,  
Dănilă Sorin și Monica,  
prin Stegăroi și asociații SCA  
Călin V. Stegăroi - avocat partener



2/2/22, 10:05 AM

Va rugam sa atribuiti numar de inregistrare si sa comunicati si beneficiarului.

Răspuns tuturor | ▼ 🗑 Ștergere Nedorit | ▼ ...

66/61/02.02.2022 ✕

Va rugam sa atribuiti numar de inregistrare si sa comunicati si beneficiarului.



Cristina Bartha

Azi, 09:56

registratura ▼

Răspundeți tuturor | ▼

Inbox

Informare construcție U... ▼  
333 KO

▼ Afișați-le pe toate (1 atașări (333 KO)) Descărcați

---

De la: Eric Williams <ericw590@gmail.com>

Trimis: marți, 1 februarie 2022 19:10

Către: strategiurbane

Subiect: Fwd: Notificarea Nr690590/433/10.12.2021,Conex cu 653910/2021/1182

Sent from my iPad

Begin forwarded message:

From: Eric Williams <ericw590@gmail.com>

Date: 1 February 2022 at 17:05:28 GMT

To: strategiurbane@primariaclujnapoca

Cc: olteaw@gmail.com, Anca Simescu <anca\_21@yahoo.com>,

razvan\_simescu@yahoo.com

Subject: Notificarea Nr690590/433/10.12.2021,Conex cu 653910/2021/1182

Catre

Primaria Municipului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

Subsemnata Williams Oltea-Lacrima, domiciliul in Judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca cod postal 400337 Str Gh Marinescu nr 39A, telefon (+40) 740346536, e-mail olteaw@gmail.com , in calitate de vecin, luand la cunostinta de propunerile facute prin notificarea la documentatia PUD intocmita pentru Centru de simulare, training si cercetare pentru dezvoltarea competentelor profesionale si Centru de chirurgie experimentală si

🔗 Răspuns tuturor | ▼ 🗑️ Ștergere Nedorit | ▼ ...



39A,

Va comunic. următoarele observații și obiecțiuni:

Nu sunt de acord și obiectez că această construcție planificată la 5 etaje să fie amplasată la doar 20m față de limita cu proprietatea noastră deoarece :

- 1 construcția va ataca intimitatea propriului nostru spațiu locativ și
- 2 ne va lua totalmente lumina datorită faptului că proprietatea noastră se află în aval pe deal față de amplasamentul planificat al construcției propuse și va proiecta o umbră ca a unei clădiri cu 10 etaje.

În consecință distanța trebuie să fie mult mai mare, cel puțin 100m

Va rog respectos să mă informați de evoluția proiectului

Va mulțumesc

Oltea Williams 1.02.2022

Sent from my iPad

66600/02.02.2022

## Obiectii la Notificare Nr 690590/433/10.12.2021 Conex cu 653910/2021/1182(nr Cererii CTATU)



Oltea Williams <olteaw@gmail.com>

Ieri, 22:50

registratura ▾

↳ Răspundeți tuturor | ▾

Inbox

DIANA

Subsemnata Williams Oltea-Lacrima, domiciliul in judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca cod postal 400337 Str Gh Marinescu nr 39A, telefon (+40) 740346536, e-mail olteaw@gmail.com , in calitate de vecin, luand la cunostinta de propunerile facute prin notificarea la documentatia PUD intocmita pentru Centru de simulare, training si cercetare pentru dezvoltarea competentelor profesionale si Centru de chirurgie experimentala si training, Str L Pasteur nr 4-6 , Str Gh Marinescu nr 23, beneficiara Universitatea de Medicina si Farmacie pentru amplasament in spatele proprietatii noastre din Str Gh Marinescu nr 39A,

Va comunic. urmatoarele observatii si obiectuni:

Nu sunt de acord si obiectez ca aceasta constructie planificata la 5 etaje sa fie amplasata la doar 20m fata de limita cu proprietatea noastra deoarece :

1 constructia va ataca intimitatea propriului nostru spatiu locativ si  
2 ne va lua totalmente lumina datorita faptului ca proprietatea noastra se afla in aval pe deal fata de amplasamentul planificat al constructiei propuse si va proiecta o umbra ca a unei cladiri cu 10 etaje.

In consecinta distanta trebuie sa fie mult mai mare, cel puțin 100m

Va rog respectos sa ma informati de evolutia proiectului

Va multumesc

Oltea Williams 1.02.2022

SERVICIUL TEHNIC

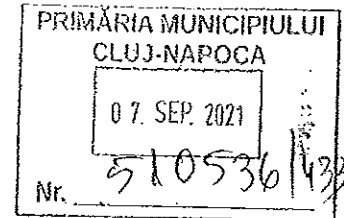
400023 Cluj-Napoca, Romania  
Str. Victor Babes nr.8  
Tel.: +40 264 597256, int. 2800  
[www.umfcluj.ro](http://www.umfcluj.ro)



**UMF**  
UNIVERSITATEA DE  
MEDICINĂ ȘI FARMACIE  
IULIU HAȚIEGANU  
CLUJ-NAPOCA

Nr.23725/02.09.2021

Catre,  
Primaria Cluj-Napoca  
Directia Generala de Urbanism  
Serviciul Strategii Urbane

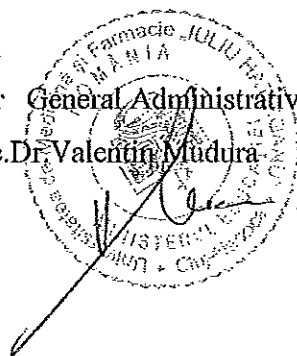


Ca urmare a adresei nr. 457396/06.08.2021, inregistrata cu nr. 22201/13.08.2021, prin care ne comunicati sesizarea doamnei Popan Lira , inregistrata cu nr. 439513/28.07.2021 va transmitem urmatoarele :

Cu referire la cele prezentate in adresa mai sus mentionata (respectiv degajarea de mirosuri) va comunicam faptul ca,acestea proveneau de la vechiul sistem de ventilatie aferente niselor laboratoarele Cladirii Farmacia A str L .Pasteur nr.4-6 Str.Gh.Marinescu nr .23..Va comunicam faptul ca acesta a fost inlocuit ,noul sistem de ventilatie respectiv cele doua tubulaturi din acoperis au fost echipate cu cutii filtrante cu carbon activ,pentru retinerea mirosurilor .Pentru exemplificarea celor enumerate atasez fotografiile cu cutiile filtrante aferente acestor tubulaturi de ventilatie .Deasemenea va informez ca mentenanta acestor nise se efectueaza anual, ocazie cu care se inlocuiesc aceste filtre,conform raportului de service anexat.Celelalte guri de ventilatie care sant in lucarnele acoperisului sant nefunctionale si se vor dezafecta

Referitor la noua constructie propusa prin PUD, respectiv Centru de simulare ,training si cercetare pentru dezvoltarea competentelor profesionale si centru de chirurgie experimentală si training str.L.Pasteur nr.4-6,prof.Gh.Marinescu nr.23 va informam ca aceasta va beneficia de un sistem de ventilatie modern care sa impiedice degajarea de mirosuri in atmosfera.

Director General Administrativ  
Ec.Dr.Valentin Mudura



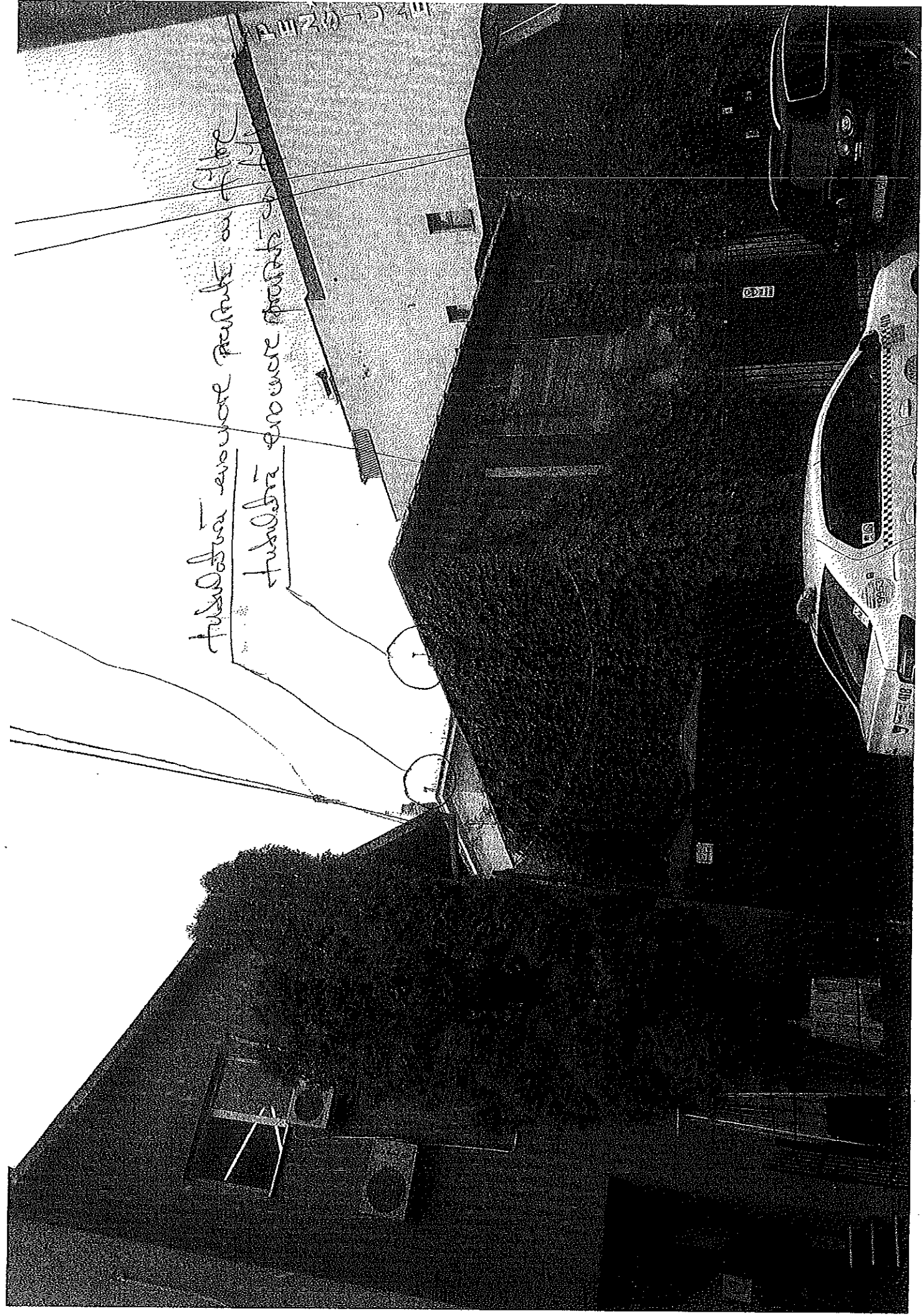
Director Tehnic  
Ing.Birau Nicolae

Intocmit  
Lolos Iulian

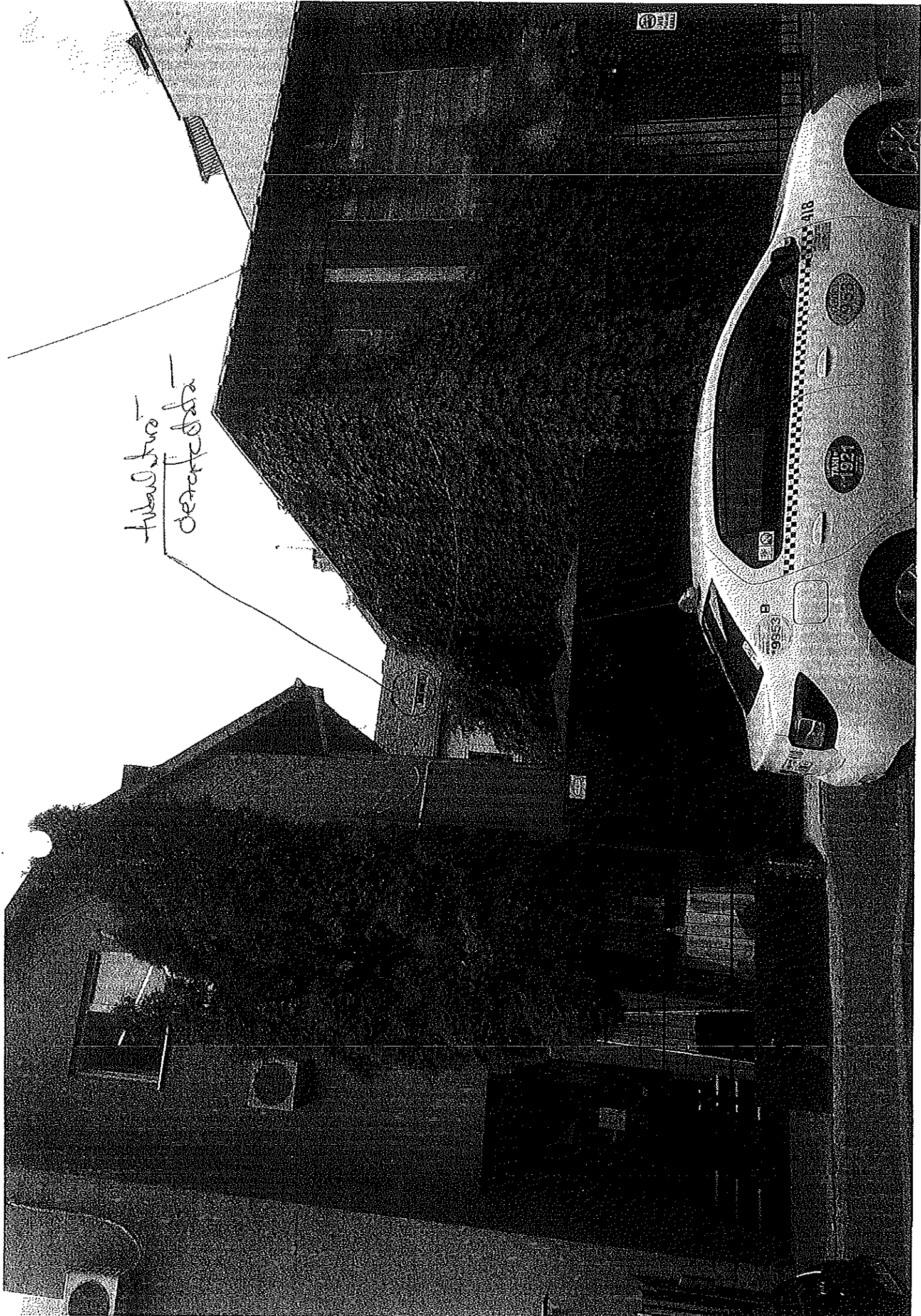
Handwritten text: Handwritten enuore partake in fibre

Handwritten text: Handwritten enuore partake in fibre

Handwritten text: 12/11/2013



Handwritten text in a box:  
Hilal Kuro  
detektive





TUBO HATU 04

VENTILAGIJE

ECHEPAPAZ

CU

CUTIE

FILTRAVI

CU FILTRU

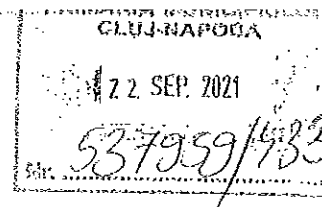
CARBON

ACTIV





MINISTERUL EDUCAȚIEI  
UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ ȘI FARMACIE "IULIU HAȚIEGANU"  
CLUJ-NAPOCA



SERVICIUL INVESTIȚII

400023 Cluj-Napoca, Romania  
Str. Victor Babes nr.8  
Tel.: +40 264 597256, int. 2800  
Fax: +40 264 597257  
[www.umfcluj.ro](http://www.umfcluj.ro)



**UMF**  
UNIVERSITATEA DE  
MEDICINĂ ȘI FARMACIE  
IULIU HAȚIEGANU  
CLUJ-NAPOCA

Nr.255871/22.09.2021

**Către,**  
**Primăria Municipiului Cluj-Napoca**  
Direcția Generală de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane

**RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE FORMULATE DE PERSOANELE INTERESATE  
CU PRIVIRE LA LUCRAREA:**

**P.U.D. – Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor  
profesionale și Centru de chirurgie experimentală și training**

Amplasament: str. Louis Pasteur nr. 4-6; str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23, mun. Cluj-  
Napoca, jud. Cluj

Răspuns la obiecțiunile formulate prin adresa nr. 462531/10.08.2021 de către Dănăilă  
Sorin și Dănăilă Monica cu domiciliul în str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 31 prin Stegăroiu și  
Asociații SCA

**Notă preliminară:**

Având în vedere că obiecțiunile dvs fac referire la certificatul de urbanism nr.  
2134/12.07.2021 ne dorim să facem unele precizări referitoare la demersurile procedurale  
anterioare depunerii prezentei documentații P.U.D.

Prin prezenta vă facem cunoscut faptul că documentația P.U.D. a fost depusă în baza  
Certificatului de urbanism nr. 507 din 18.02.2021.

Ulterior, ca urmare a solicitărilor de modificare a elementelor de tema, a fost solicitat un  
nou Certificat de urbanism nr. 2134/12.07.2021, la care faceți referire prin adresa dvs.

În scopul proiectului am efectuat o serie de studii urbanistice înainte de a definitiva  
propunerea de Plan Urbanistic de Detaliu pe care am supus-o analizei compartimentelor  
specializate din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca și evident analizei dvs. Așa cum  
rezultă din documentație și din răspunsurile la obiecțiuni, propunerea respectă toate  
reglementările urbanistice aferente zonei unde se dorește implementarea investiției.

Astfel ne-am dorit să configurăm o propunere armonizată cu toate condițiile existente în  
zonă, cu prevederile legale în vigoare și cu reglementările urbanistice aferente zonei urbanistice în  
care se încadrează investiția.

Consideram oportune obiecțiunile dvs și vă asigurăm de buna noastră credință atât în  
analiza acestora cât și a răspunsurilor pe care le formulăm.

De asemenea, dorim să menționăm că proiectul este deja într-o faza de modificare care va  
fi supusa analizei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU), în care  
vom ține seama inclusiv de observațiile dvs.

### **Obiecțiunea nr. 1.**

Necesitatea de elaborare și adoptare, în prealabil, a unui P.U.Z.

#### **Răspuns:**

În conformitate cu prevederile C.U. nr. 507/18.02.2021 pag. 27 se fac următoarele mențiuni specifice documentației:

#### **4. REGIM ACTUALIZARE**

*4.2. Amplasamentul este situat parțial în UTR = Is\_A, parțial în UTR = ZCP\_Is\_A, parțial în UTR = Lip, parțial în UTR = ZCP\_M2, parțial în UTR = ZCP\_Liu și parțial în UTR = Liu iar propunerea de construire este amplasată strict în UTR = Is\_A.*

*Conform condiționări primare din UTR = Is\_A „Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parcelă”*

Astfel, având în vedere că investiția propusă prin prezenta documentație de urbanism P.U.D. nu necesită modificarea prevederilor regulamentului de urbanism aferent UTR = Is\_A, nu este necesar studiul urbanistic P.U.Z.

Precizările referitoare la necesitatea elaborării P.U.D. se regăsește și în conținutul C.U. nr. 2134/12.07.2021 la pag. 24.

### **Obiecțiunea nr. 2.**

Nerespectarea retragerii minime față de limita laterală vestică (posterioră) în ce privește construcția C16 propusă.

#### **Răspuns:**

2.1. Construcția propusă C16 respectă regulile de amplasare impuse de regulamentul de urbanism aferent zonei UTR = Is\_A.

Pentru aceasta trebuie avut în vedere faptul ca această construcție nu este un paralelipiped cu înălțime constantă 24,9 m.

Construcția C16 este, ca plan, în formă de „L”. Ca volum ea se prezintă sub forma a doua paralelipipede perpendiculare între ele. Astfel, s-a propus un corp cu regim de înaltime D+P+3E+Er si un corp cu regim de înălțime 2S+P.

a. Construcția C16 - corpul D+P+3E+Er prezintă un etaj retras cu cel puțin 3,50 m, rezultând o terasă la nivelul acestuia.

În consecință corpul este conformat astfel:

- parțial D+P+3E – cu înălțimea la cornișă de 17,90 m

- parțial D+P+3E+Er – cu înălțimea totală de 24,90 m

Acolo unde corpul de clădire are înălțimea la cornișă de 17,90 m (D+P+3E) retragerea față de limita de proprietate vestică este de minim 9,00 m > H/2.

Acolo unde corpul de clădire are înălțimea de 24,90 m (D+P+3E+Er) retragerea față de limita de proprietate vestică este de minim 13,93 m > H/2.

Așa cum rezultă din regulamentul de urbanism pentru zona UTR = Is\_A la pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate:

*„Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioră a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.*

*Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.”*

b. Construcția C16 - corpul 2D+P prezintă un singur nivel suprateran, rezultând o înălțime la cornișă acestuia de 7,40 m.

Acesta este amplasat la o distanță minimă de 4,50 m, distanță mult mai mare decât jumătatea înălțimii propuse.

Având în vedere că accesul la parcela UMF se realizează de pe latura estică și vestică, limita de proprietate vestică este limita laterală iar limita de proprietate sudică este limita posterioară.

În concluzie clădirea propusă C16 cu regimul de înălțime 2S+P, D+P+3E+Er respectă retragerile față de limita de proprietate vestică în orice punct pe conturul acesteia.

2.2. Având acum clarificată volumetria construcției propuse C16 se poate observa că amplasarea construcției C16 față de construcția existentă C7 s-a făcut după cum urmează:

- în cazul corpului cu regimul de înălțime D+P+3E+Er – cu înălțimea totală de 24,90 m distanța față de C17 este de minim 16,94 m > H/2
- în cazul corpului cu regimul de înălțime 2S+P– cu înălțimea la cornișă de 7,40 m distanța față de C17 este de minim 7,15 m > H/2.

În concluzie clădirea propusă C16 cu regimul de înălțime 2S+P, D+P+3E+Er respectă retragerile față de construcțiile existente pe parcelă, în orice punct pe conturul acesteia.

2.3. Având în vedere că investiția propusă se va realiza doar în interiorul UTR = Is\_A, trebuie respectate toate regulile de amplasare aferente UTR = Is\_A. Regulile de amplasare aferente celorlalte UTR-uri vor respecta doar clădirile care se vor amplasa în UTR-urile respective, ceea ce nu este cazul prezentei documentații.

#### **Obiecțiunea nr. 3.**

Inexistența acordului vecinilor (inclusiv a subsemnaților) pentru reducerea distanței de retragere minimă obligatorie între proprietăți.

#### **Răspuns:**

Așa cum rezultă din răspunsurile anterioare construcțiile propuse respectă reglementările urbanistice privitoare la amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate. În consecință nu este necesar acordul vecinilor.

În schimb este necesară parcurgerea etapei de consultare a populației, procedură din care fac parte obiecțiunile dvs și răspunsurile noastre.

#### **Obiecțiunea nr. 4.**

Înălțirea regimului de înălțime maxim admis în UTR = Is\_A.

#### **Răspuns:**

Potrivit regulamentului de urbanism reflectat și în cadrul certificatului de urbanism (menționat anterior) trebuie avute în vedere următoarele:

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

*(...) Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.*

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

*Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;  
Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).*

Regulamentul de urbanism stabilește că înălțimea totală maximă a construcției este limitată de regimul de înălțime P+4+R(M), adică un număr de 6 niveluri supraterane. Aceasta se

va corela cu mențiunea de la pct. 6 privind îndeplinirea distanțelor față de limitele de proprietate la nivelurile retrase.

Având în atenție răspunsul de la pct. 2, înălțimea la cornișă a construcției propuse C16 este de 17,90 m iar a construcției C9 este de 9,86 m, ambele mai mici de 18,00 m.

Construcția C16 (D+P+3E+Er) este propusă cu 6 niveluri supraterane.

Nivelul etajului retras, cu minim 3,50 m față de nivelul inferior, respectă condițiile de amplasare față de limitele de proprietate.

**Obiecțiunea nr. 5.**

Încălcarea art. 32 și art. 48 din Legea nr. 350/2001. Nu se pot aduce modificări PUG prin PUD.

**Răspuns:**

Potrivit documentației PUD depuse spre analiză la Primăria mun Cluj-Napoca și a prezentelor răspunsuri, investiția propusă nu aduce sub nicio formă modificări reglementărilor aferente PUG al mun. Cluj-Napoca.

**Obiecțiunea nr. 6.**

Lipsa studiului de însorire. Încălcarea normelor referitoare la însorirea construcțiilor de locuit și sănătatea persoanelor.

**Răspuns:**

Așa cum am demonstrat și la punctele anterioare sunt respectate distanțele față de limitele de proprietate și față de clădirile învecinate.

Distanța față de construcția dvs este de 13,50 m. Corpul de clădire amplasat la această distanță are o înălțime de 7,40 m. Înălțimea clădirii propuse este mult mai mică decât distanța dintre clădirea propusă și construcția dvs. Astfel este asigurată însorirea construcției dvs pe o durată mult mai mare de 1h și jumătate la solstițiul de iarnă.

În al doilea rând, documentația PUD, în această formă, a fost avizată favorabil de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj, prin Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 4874/1637 din 30 martie 2021.

**Obiecțiunea nr. 7.**

Referitor la documentele puse la dispoziție către dvs de Primăria mun. Cluj-Napoca în vederea informării

**Răspuns:**

Ne dorim ca analizele și obiecțiunile dvs sa fie în concordanță cu toate informațiile din documentația propusă și să se armonizeze cu datele și conformările volumetrice propuse prin proiect.

Am ținut cont de toate mențiunile din notificarea dvs și considerăm că am răspuns tuturor obiecțiilor formulate de catre dvs.



Dir Sef serv.juridic  
Jurist.Szakacs Loredana

Sef birou investitii  
Ing.Loloș Iulian

MINISTERUL EDUCAȚIEI  
UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ ȘI FARMACIE "IULIU HAȚIEGANU"  
CLUJ-NAPOCA

SERVICIUL INVESTIȚII

400023 Cluj-Napoca, Romania  
Str. Victor Babes nr.8  
Tel.: +40 264 597256, int. 2800  
Fax: +40 264 597257  
[www.umfcluj.ro](http://www.umfcluj.ro)

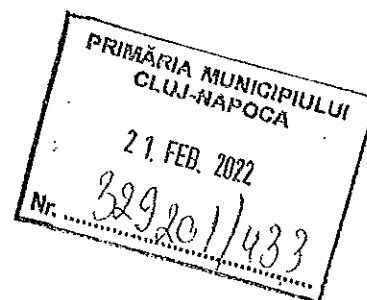


**UMF**  
UNIVERSITATEA DE  
MEDICINĂ ȘI FARMACIE  
IULIU HAȚIEGANU  
CLUJ-NAPOCA

Nr.4265/17.2022

Către,

Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Direcția Generală de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane



**RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE FORMULATE DE PERSOANELE INTERESATE  
CU PRIVIRE LA LUCRAREA:**

**P.U.D. – Centru de simulare, training și cercetare pentru dezvoltarea competențelor  
profesionale și Centru de chirurgie experimentală și training**

Amplasament: str. Louis Pasteur nr. 4-6; str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 23, mun. Cluj-  
Napoca, jud. Cluj.

Răspuns la obiecțiunile înregistrate conform nr. 73000 / 433 / 04.02.2022 conex cu 653910  
/ 19.11.2021 formulate de către William Oltea-Lacrima, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul  
Cluj-Napoca, cod poștal 400337, str. Gh. Marinescu, nr. 39A, telefon (+40)740346536, e-mail  
[olteaw@gmail.com](mailto:olteaw@gmail.com), în calitate de vecin.

**Notă preliminară:**

Condițiile de amplasare ale clădirilor sunt reflectate în regulamentul de urbanism aferent  
P.U.G. Cluj-Napoca, pentru zona UTR = Is\_A la pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele de  
proprietate:

*„Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan  
existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât  
4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe  
acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu  
mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță  
minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.*

*Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la  
orice nivel a relațiilor menționate.”*

SERVICIUL INVESTIȚII

400023 Cluj-Napoca, Romania  
Str. Victor Babes nr.8  
Tel.: +40 264 597256, int. 2800  
Fax: +40 264 597257  
[www.umfcluj.ro](http://www.umfcluj.ro)



**UMF**  
UNIVERSITATEA DE  
MEDICINĂ ȘI FARMACIE  
IULIU HAȚIEGANU  
CLUJ-NAPOCA

**Răspuns la obiecțiuni:**

Construcția propusă se dezvoltă în trepte, parțial S+D+P+3E+Er, parțial S+D+P+3E și parțial 2S+P+2E (S = subsol; D = demisol; P = parter; E = etaj; Er = etaj retras).

În dreptul parcelei dvs. de la nr. 39A construcția propusă are regimul de înălțime 2S+P+2E (două niveluri subterane și trei niveluri supraterane), respectiv o înălțime a construcției de maxim 11,35 m. Amplasarea construcției este propusă la o distanță de minimum 19,30 față de limita de proprietate comună cu proprietatea de la nr. 39A și respectiv la o distanță de minimum 33,40 m față de construcția existentă la nr. 39A.

Mai mult, dacă luăm în considerare conformația terenului, cota amenajată a trotuarului de lângă construcția propusă va fi cu 2 m sub cota terenului de pe limita de proprietate dintre parcele. Mai precis, cota de teren pe limita de proprietate dintre cele două proprietăți este 397.88 iar cota terenului amenajat (trotuar) în zona construcției propuse este 395.87 adică cu 2 m mai jos decât cota terenului de pe limita de proprietate dintre cele două parcele.

În consecință, înălțimea construcției propuse raportată la cota de teren dintre cele două parcele ar fi matematic de doar 9,35 m, ceea ce ne-ar îndreptăți să spunem că noua construcție va fi amplasată la o distanță aproape dublă față de înălțimea propusă a construcției, în dreptul parcelei de la nr. 39A.

În lumina acestor precizări, construcția propusă va asigura un spațiu degajat față de terenul și construcția dvs de la nr 39A.

Pe de altă parte, documentația PUD, în această formă, a fost avizată favorabil de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj prin Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 3787/1313 din 22 octombrie 2021; respectiv de către Agenția pentru Protecția Mediului Cluj prin Decizia etapei de încadrare nr. 57 din 22.06.2021 SEA conex cu nr. 25809 din 20.12.2021.

Prin urmare, considerăm că propunerea de amplasare a construcției respectă prevederile urbanistice de conformare și amplasare aferente zonei și că distanțele de amplasare propuse față de limitele învecinate sunt mult mai generoase decât minimele prevăzute de regulamentul de urbanism.

Ne exprimăm dorința ca analizele, observațiile și obiecțiunile dvs să fie în concordanță cu toate informațiile din documentația propusă și să se armonizeze cu datele și conformările volumetrice propuse prin proiect.



MINISTERUL EDUCAȚIEI  
UNIVERSITATEA DE MEDICINĂ ȘI FARMACIE "IULIU HAȚIEGANU"  
CLUJ-NAPOCA

**SERVICIUL INVESTIȚII**

400023 Cluj-Napoca, Romania  
Str. Victor Babes nr.8  
Tel.: +40 264 597256, int. 2800  
Fax: +40 264 597257  
[www.umfcluj.ro](http://www.umfcluj.ro)



**UMF**  
UNIVERSITATEA DE  
MEDICINĂ ȘI FARMACIE  
IULIU HAȚIEGANU  
CLUJ-NAPOCA

Am ținut cont de toate mențiunile din notificarea dvs și considerăm că am răspuns tuturor obiecțiunilor formulate de către dvs.

**Rector**  
**Prof.Dr.Anca Dana Buzoianu**



**Sef serv.juridic**  
**Jurist.Szakacs Loredana**

**Sef birou investitii**  
**Ing.Loloș Iulian**