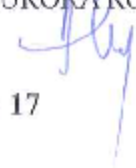


40/7.07.2022

1-13 pag.

**HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17



Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară;  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17, proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 608451/1/01.07.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;  
Analizând Raportul de specialitate nr. 608463/433/01.07.2022 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17, proiect din inițiativa primarului, beneficiari: S.C. GRAMI HOUSE INVEST S.R.L. și JULA OLIMPIA ;  
Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 58 din 28.03.2022, 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 Detaliu - construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17 beneficiară: S.C. GRAMI HOUSE INVEST S.R.L. și JULA OLIMPIA, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 321504.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* minim 3,10 m;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Sighișoarei;
- *stafionarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la parter și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură ( asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit ( *conform propunerii din planșa U04- Obiective de utilitate publică*).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Sighișoarei ( *de la aliniamentul existent până la proiecția la sol a conturului etajului curent a construcției propuse*) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură ( asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit ( *conform propunerii din planșa U04- Obiective de utilitate publică*).

**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 Tareca**

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

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17**

Prin cererea nr. 453583/433/14.04.2022, S.C. GRAMI HOUSE INVEST S.R.L. și JULA OLIMPIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17.

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 250 mp este amplasată pe frontul sudic al străzii Sighișoarei, la intersecție cu str. Curcubeului, fiind delimitată de parcelele cu fond construit în partea sudică și vestică.

Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. M2 - Zonă mixtă, adiacentă arterelor de importanță locală.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil mixt, cu regim de construire P+2E cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 608451/1/01.07.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 453583/433/14.04.2022, S.C. GRAMI HOUSE INVEST S.R.L. și JULA OLIMPIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17.

Documentația a fost întocmită de: S.C. MAIATEC S.R.L. la comanda beneficiarei: S.C. GRAMI HOUSE INVEST S.R.L. pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 321504 înscris în C.F. nr. 321504.

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 250 mp este amplasată pe frontul sudic al străzii Sighișoarei, la intersecție cu str. Curcubeului, fiind delimitată de parcelele cu fond construit în partea sudică și vestică.

Strada Sighișoarei (ampriză de 12 m), din care se face accesul pietonal pe parcelă este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1692, iar strada Curcubeului (ampriză de 9 m) din care se face accesul auto pe parcelă este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1226.

Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. M2 - Zonă mixtă, adiacentă arterelor de importanță locală.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: minim 3,10 m;
- *accesul auto și pietonal*: acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Sighișoarei;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la parter și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură ( asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit ( *conform propunerii din planșa U04- Obiective de utilitate publică*).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Sighișoarei (*de la aliniamentul existent până la proiecția la sol a conturului etajului curent a construcției propuse*) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură ( asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit ( *conform propunerii din planșa U04- Obiective de utilitate publică*).

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis avizul nr. 58 din 28.03.2022.

Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul PUD, au

fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine.

Documentația PUD supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general ( cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege (și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4199 din 30.09.2019, cu valabilitate până la data de 06.06.2023, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

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

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

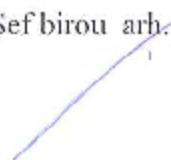
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E, str. Sighișoarei nr. 17, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**.Direcția generală de urbanism**


.Arhitect Șef arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan

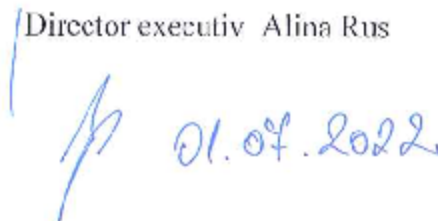


Red. Consilier arh. Carmen Coțofan



**.Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus





ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calca Moşilor 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-ŞEF

Primar,  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.C. GRAMI HOUSE INVEST S.R.L. cu domiciliul în judeţul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Lupu nr. 18A, înregistrată sub nr. 432164/433/23.07.2021 și nr. 61223/31.01.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 58 din 28.03.2022

pentru P.U.D. - Construire imobil cu funcţiune mixtă P+2E, str. Sighişoarei nr. 17

generat de imobilul cu nr. cad. 321504

Iniţiator: S.C. Grami House Invest S.R.L.

Proiectant: S.C. MAIATEC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Daniel N. Noaghi

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafaţă de 250 mp, situată pe frontul sudic al străzii Sighişoarei, la intersecţie cu str. Curcuhului, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și vestică.

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

***UTR M2 - Zonă mixtă, adiacentă arterelor de importanţă locală.***

-*funcţiune predominantă:* structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar -bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism.

-*înălţimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălţimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variaţie de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălţime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+IR (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m);

(b) pentru clădirile de colţ, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 20 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+3-IR, (1-3S)+P+4;

-*indici urbanistici:*

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

pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Pentru parcelele de colţ: POT maxim = 70% , CUT max= 2,2 ADC/mp

pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 50% x St (suprafaţa terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max= 3,0 ADC/mp

-*retragere faţă de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis), prin excepţie în situaţiile când frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

-*retragerea faţă de limitele laterale și faţă 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 curţi 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.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiţia ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

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

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în faţa celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta și cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.

Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială / situaţia existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRĂTEGI URBANE

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

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.

**II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:**

- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* minim 3,10 m;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Sighișoarei;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la parter și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma analizării documentației în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.12.2021 și a verificării completărilor depuse sub nr. 61223/31.01.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură ( asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit ( *conform propunerii din planșa U04- Obiective de utilitate publică*).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Sighișoarei ( *de la aliniamentul existent până la proiecția la sol a conturului etajului curent a construcției propuse*) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură ( asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit ( *conform propunerii din planșa U04- Obiective de utilitate publică*).

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.

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. 4199 din 30.09.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Sec. arh. Coșofan Carmen

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 653.4415 din 01.04.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 01.04.2022

**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă P+2E**  
**str. Sighișoarei nr. 17**  
Nr. 453583/14.04.2022  
(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 Cîpcigan)
- **Inițiatori** : S.C. GRAMI HOUSE INVEST S.R.L. și JULA OLIMPIA
- **Proiectant** : S.C. MAIATEC S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 432164/23.07.2021

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 imobil cu funcțiune mixtă P+2E – str. Sighișoarei nr. 17

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

- Certificat de urbanism nr. 4199/30.09.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 58/28.03.2022

**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. 432164/23.07.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 21.02.2020

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 datele de : 18.08.2020, 19.03.2021 și 16.12.2021



Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 12.02.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 18.08.2020 - ora 14, 19.03.2021 - ora 12:30 și 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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 18.08.2020 - ora 14, 19.03.2021 - ora 12:30 și 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 :

- Mureșan Vasile –
- Mureșan Vasile –
- S.C. AVIVA HOUSE S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 1A, et. 1, ap. 9
- S.C. CDD HOUSE DESIGN S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 1A, et. 1, ap. 9
- S.C. BRICK HOME S.R.L. – str. Agricultorilor nr. 22, sc. 1, ct. 1, ap. 3

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 18.08.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Horvath Odon Emeric.  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 19.03.2021 și 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Lorant Szeredai  
Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Mureșan Ovidiu.

Prin adresa cu nr. 368333/03.08.2020, dl. Mureșan Vasile cu domiciliul în :  
, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Conform P.U.G. al localității Cluj-Napoca, aflată în zona mixtă M2, parcela nu este constructibilă întrucât nu îndeplinește criteriul de la punctul 4. d.), având o suprafață totală de 250 mp, comparativ cu 350 mp, suprafață legală admisă;
2. Construcția propusă nu respectă normele de distanțiere față de limita de proprietate.
3. Regimul de înălțime propus depășește nivelul de înălțime al construcțiilor aflate în vecinătate.

me al construcției...

4. Regimul de înălțime propus ne afectează grav spațiul privat, luând în considerare distanța foarte mică față de locuința noastră.

5. Regimul de înălțime propus obstrucționează pătrunderea luminii naturale și afectează confortul de locuință în locuința și curtea noastră.

6. Numărul mare de locuințe individuale și spațiul comercial aflate pe o suprafață atât de mică, ar duce la supraaglomerarea zonei, care și în prezent este aglomerată fiind afectată de traficul intens auto și lipsa parcarilor.

- 1 -

7. Conform P.U.G. al localității Cluj-Napoca, privind zona mixtă M2, nu se îndeplinește criteriul de la punctul 9, întrucât parcajele amenajate nu respectă normele sanitare, respectiv distanța de 5m față de ferestrele camerelor de locuit.

8. Suprafața de 46,33 mp. destinată parcajelor nu este suficientă pentru cele cinci locuri de parcaje propuse, astfel încât să permită manevrarea și accesul la fiecare parcaj.

9. Lucrările pentru efectuarea fundației construcției propuse vor avea consecințe grave asupra structurii de rezistență a locuinței noastre, întrucât cele două imobile se vor afla la o distanță foarte mică.

10. Suprafața totală a terenului în urma cedării celor 15,4 mp pentru utilitate publică va fi de 234,6 mp, cu 33% mai mică față de suprafața legal admisă pentru autorizarea construcției!

02.08.2020.

Semnătură,  
D. N. N.

Prin adresa cu nr. 461746/10.08.2021, dl. Mureșan Vasile cu domiciliul în str. Trascăului nr. 2, bl. 6F, sc. V, et. II, ap. 50, comunică următoarele obiecțiuni :

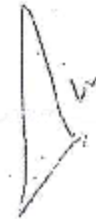
*Nu sunt de acord cu alineamentul propus la str. Sighisoarei, deoarece accesul nostru în imobil ar fi anulat (sau necesita modificări majore asupra imobilului).*

*Desim să, construcția propusă să respecte normele legate de distanțiere față de limita de proprietate.*

Cu mulțumiri,

Data: 09.08.2021.

Semnătura:



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

#### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

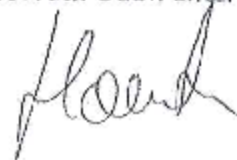
1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Mureșan Vasile cu domiciliul în str. Trascăului nr. 2, bl. 6F, sc. V, et. II, ap. 50, cu nr. 368333/03.08.2020, proiectantul lucrării – arh. Horvath Odon Emeric precizează următoarele :

1. Parcela se afla conform PUG al localității Cluj-Napoca încadrată în utr M2 , conform regulamentului aferent utr M2 articol 4 în cazul în care parcela nu respecta condițiile minime de suprafață se va întocmi PUD, aceasta documentație fiind rezultatul acestei condiții .
2. Conform regulament de urbanism utr M2 se impune construirea în regim închis și anume construire pe limitele laterale , aceasta fiind viabil pentru toți vecinii încadrați în acest utr.
3. Conform regulamentului de urbanism utr M2 regimul de înălțime maxim pentru parcelele de colț este S+P+3E+R sau S+P+4E , imobilul propus are regimul de înălțime P+2E+M , acesta fiind mai redus decât prevede în mod legal regulamentul de urbanism .
4. În soluția prezentată se respecta codul civil privind vederea piezisă spre vecinătăți .
5. Soluția propusă are aviz de la sanătatea populației unde a fost prezentat și avizat și studio de însorire prin care rezulta că necesarul minim de lumină este asigurat conform legii, de asemenea precizăm că imobilul este situat spre latura de est a parcelei, dumneavoastră beneficiind astfel de însorire dinspre sud.
6. Imobilul propus are în componență 3 apartamente și un spațiu comercial , accesul se va face pe strada Curcubeului , astfel încât să nu se aglomereze strada Sighisoarei , numărul de parcuri respecta anexa 2 din regulamentul de urbanism general .
7. Parcarile propuse se afla în interiorul imobilului la parter , situație similară unui garaj închis.
8. Accesul auto, platforma de manevră și locurile de parcare respecta normativul de parcare NP 27/97
9. Toate lucrările de execuție se vor realiza pe parcela noastră astfel încât să nu afecteze imobilele vecine , menționăm că imobilul propus nu va avea subsol iar clădirea vecină este la o distanță de min 3 m față de limita de proprietate.

10 . Cedarea de teren pt utilitate publica sa propus in vederea regularizarii str. Curcubeului si a str Sighisoarei , de acest lucru beneficiind toti locuitorii din municipiu. Conform reglulamentului aferen utr M2 articol 4 in caz in care parcela nu respecta conditiile minime de suprafata se va intocmi PUD, aceasta documentatie fiind rezultatul acestei conditii .

Intocmit  
Arh Horvath Odon Emeric



Ca răspuns la sesizările d-lui. Mureșan Vasile cu domiciliul în str. Trascăului nr. 2, bl. 6F, sc. V, ct. II, ap. 50, cu nr. 461746/10.08.2021, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

- Aliniamentul este propus conform indicației arhitectului șef și comisiei CTATU pentru lărgirea drumului. De asemenea, aliniamentul propus se referă doar la parcela reglementată prin PUD și nu afectează parcelele vecine în niciun caz.
- Construcția propusă respectă prevederile legale din PUG CLUJ-NAPOCA, UTR M2 art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: "în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m"

Cu mulțumiri,

Cluj-Napoca  
03.09.2021

Proprietar,  
GRAMI HOUSE INVEST SRL



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. 374548/433/05.08.2020 și 469211/433/13.08.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul/beneficiarul, prin adresele cu nr. 394188/17.08.2020 și 506779/06.09.2021, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului/beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinului de parcelă prin adresele cu nr. 396265/433/18.08.2020 și 523912/433/14.09.2021

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**

