

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E+R,**  
**amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 23**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 23 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 608523/1/1.07.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 608550/433/1.07.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 23, beneficiară: Societatea Bea&Magda S.R.L.;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 85 din 19.05.2022 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,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 23, beneficiară: Societatea Bea&Magda S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 341467.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 341467, respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1 - 341467-C1 și corp C2 - nr. cad. 341467-C2*) și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 23.

Documentația reglementează:

– *amplasarea construcției*: pe limitele de proprietate laterale, pe o adâncime de 16,25 m de la aliniament;

– *accesul auto și pietonal*: din str. Câmpina;

– *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiul specializat (garaj subteran), necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Câmpina.

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.

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

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



Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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 **Societatea Bea&Magda SRL**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc.Pălata nr.734, înregistrată sub nr. 299673 din 14.05.2021 și a completărilor cu nr. 332827 /2022 și 440418 /2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 85 din 19.05.2022

pentru P.U.D - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 23

generat de imobilul cu nr.cadastral 341467

Inițiatori: **Societatea Bea&Magda SRL**

Proiectant: S.C. Plan Trade S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Julia A.Katona

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 484 mp, situată pe frontul nordic al străzii Câmpina delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și estică. Pe parcela există fond construit (corp C1 și C2) propus spre desființare.

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

***U.T.R. RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis,***

- *regim de construire:* închis

- *funcțiune predominantă/ regim de construire:* caracterul propus - Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

- *înălțimea maximă admisă:* Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

- *indici urbanistici:* Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4,0.

*-retragere față de aliniament:* Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

*-retragere față de limitele laterale și 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 curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 341467 respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1- 341467-C1 și corp C2- nr. cad. 341467 -C2*) și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 23

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției:* pe limitele de proprietate laterale, pe o adâncime de 16,25 m de la aliniament;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Câmpina ;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj subteran), necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Câmpina .

Documentația P.U.D. (depusă sub nr.299673 din 2021 ) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.12.2021. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 30518/433/2022 și 332827/433/2022 verificate în ședința Comisiei operative din data de 11.03.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Amenajarea noului acces auto și închiderea vechiului acces se vor realiza prin grija și cheltuiala investitorului prin firma specializată, fără modificarea cotei trotuarului existent, anetrior recepției lucrărilor ( conform Avizului Siguranța Circulației nr.477065 din 08.10.2020 ).

Parcela inițială identificată cu nr.cadastral 261459 în suprafață de 530 mp a fost dezmembrată în parcela cu nr.cad.341467 în suprafață de 486 mp reglementată prin prezentul P.U.D și parcela cu nr. cad.341468, teren dezmembrat pentru largirea str. Câmpina și preluat în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca în baza H.C.L nr. 574 din 02.09.2021.

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. 2730 din 17.07.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

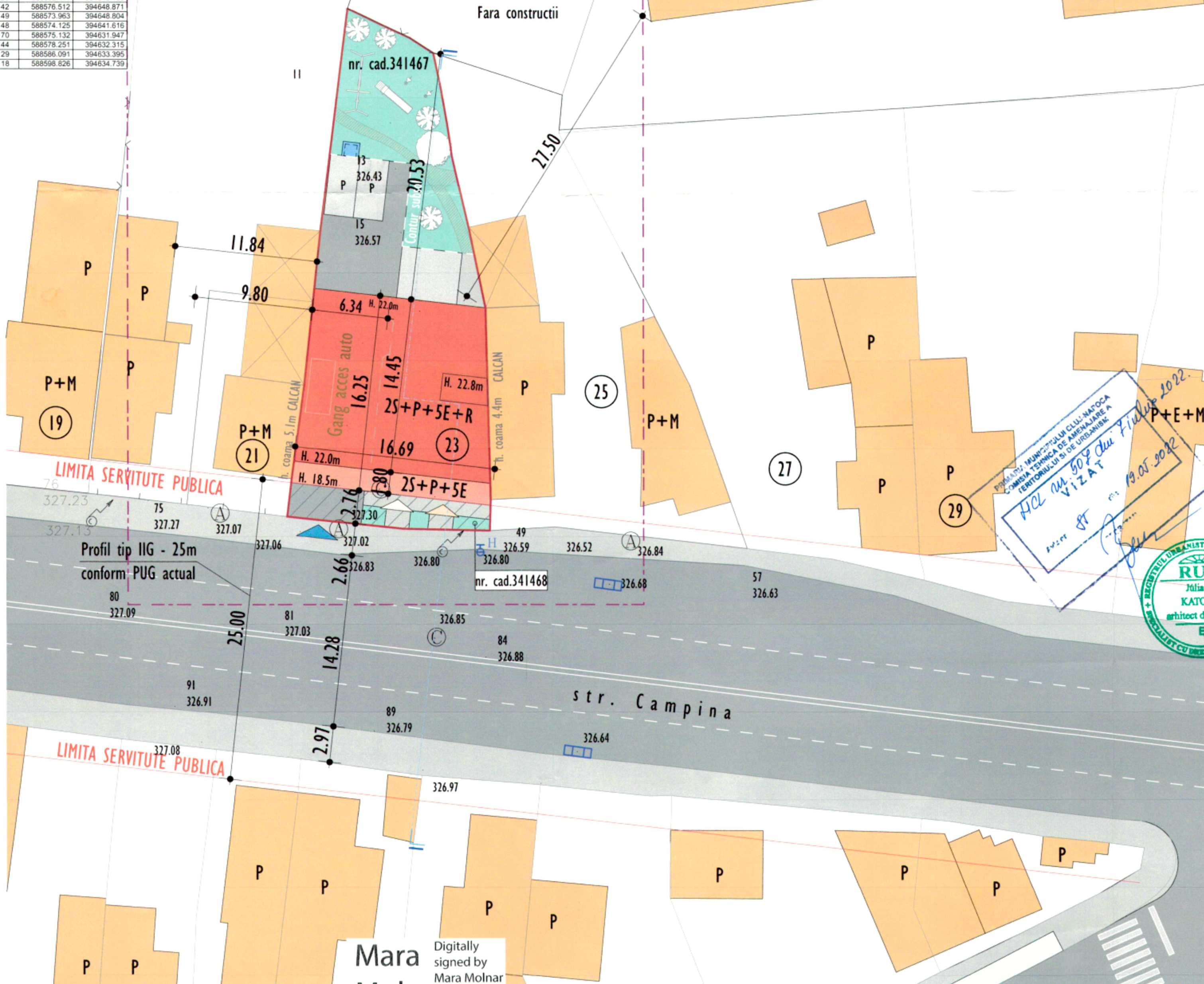
Red. 3ex. Ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

INVENTAR COORDONATE  
IMOBIL C.F. 261459 C.J. NP.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
3	588617.279	394637.024
4	588615.966	394639.757
5	588614.840	394642.207
6	588613.591	394644.146
7	588610.627	394644.776
9	588607.717	394645.290
14	588604.978	394645.692
16	588599.125	394647.064
23	588592.411	394648.463
42	588576.512	394648.871
49	588573.963	394648.804
48	588574.125	394641.616
70	588575.132	394631.947
44	588578.251	394632.315
29	588586.091	394633.395
18	588598.826	394634.739



±0.00 = 327.20

UTR existent conform PUG:  
RrM1  
P.O.T. maxim 50%  
C.U.T. maxim 2.6

BILANT TERITORIAL PE PARCELA INITIALA

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
1. CONSTRUCTII CARE SE DESFIINTEAZA	101	19.0		
CONSTRUCTIE PROPUSA			192	36.2
2. CIRCULATI CAROSABILE PEZONALE	-	-	148	27.9
			108	
			40	
3. SPATII VERZI PE SOL NATURAL			135	25.5
4. SPATII VERZI PE SUBSOL			10	1.9
5. TEREN GAZAT DE SERVICIUTA PUBLICA			46	8.7

Suprafata:  
Suprafata teren - parcela initiala: 530mp  
Suprafata construita existenta: 101mp  
Suprafata desfasurata existenta: 101mp  
P.O.T. existent: 19%  
C.U.T. existent: 0.19  
Suprafata construita propusa: parter 133mp + proiectia etajului 59mp = 192mp  
Suprafata desfasurata propusa: subsol 2 344mp (ce nu intra in calcul C.U.T. fiind parcaje) + subsol 1 344mp (ce nu intra in calcul C.U.T. fiind parcaje) + parter 133mp + etaj 1 192mp + etaj 2 192mp + etaj 3 192mp + etaj 4 192mp + etaj 5 192 + etaj 6 retras 176mp = 1957mp  
P.O.T. propus: S.C./S.T.: 192mp/530mp = 36.2%  
C.U.T. propus: S.D./S.T.: 1269mp/530mp = 2.394

BILANT TERITORIAL PE PARCELA REZULTATA DUPA DEZLIPIRE

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
1. CONSTRUCTII CARE SE DESFIINTEAZA	101	19.0		
CONSTRUCTIE PROPUSA			192	39.7
2. CIRCULATI CAROSABILE PEZONALE	-	-	148	30.4
			108	
			40	
3. SPATII VERZI PE SOL NATURAL			135	27.9
4. SPATII VERZI PE SUBSOL			10	2.1

Suprafata:  
Suprafata teren - parcela rezultata dupa dezlipire: 484mp  
Suprafata construita existenta: 101mp  
Suprafata desfasurata existenta: 101mp  
P.O.T. existent: 20.9%  
C.U.T. existent: 0.209  
Suprafata construita propusa: parter 133mp + proiectia etajului 59mp = 192mp  
Suprafata desfasurata propusa: subsol 2 344mp (ce nu intra in calcul C.U.T. fiind parcaje) + subsol 1 344mp (ce nu intra in calcul C.U.T. fiind parcaje) + parter 133mp + etaj 1 192mp + etaj 2 192mp + etaj 3 192mp + etaj 4 192mp + etaj 5 192 + etaj 6 retras 176mp = 1957mp  
P.O.T. propus: S.C./S.T.: 192mp/484mp = 39.7%  
C.U.T. propus: S.D./S.T.: 1269mp/484mp = 2.62

Parcaje:  
Suprafata utila spatii comerciale: 48mp  
Necesar parcaje auto: 2 locuri  
Necesar parcaje biciclete: 1 loc  
Numar apartamente: 12  
Necesar parcaje auto: 12 locuri  
Necesar parcaje biciclete: 12 locuri  
Necesar total parcaje auto: 14  
Parcaje auto propuse: 13 locuri subterane + 2 locuri supraterane = 15 locuri  
Necesar total parcaje biciclete: 13 locuri  
Parcaje biciclete propuse: 14 locuri (7 subterane + 7 supraterane)

Calcul spatii verzi:  
Spatii comerciale 10% x 7% x 48 = 0.4mp  
Locuinte 34 (locuitori) x 2.2 = 74.8mp  
Necesar total spatii verzi: 75.2mp  
Spatii verzi propuse pe solul natural: 135mp

Inaltime:  
H. atic etaj 5 = 18.5m  
H. atic etaj retras = 22.0m  
H. maxim imobil (casa Irtului) = 22.8m  
H. maxim RrM1 = 25.0m

CONSTRUCTIE PROPUSA	TROTUAR
CONSTRUCTII EXISTENTE	SPATII VERZI PE SOL NATURAL
LIMITA DE PROPRIETATE	ACCES PIETONAL LOCUINTE
LIMITA ZONA STUDIATA	ACCES PIETONAL SPATIU COMERCIAL
DEZMEMBRARE PROPUSA PENTRU LATIREA DRUMULUI DE ACCES	ACCES CAROSABIL
CIRCULATI AUTO	ACCES TUNEL A.L.A.
	LOC DE JOACA

Proiectant general:  
**S.C. PLAN TRADE S.R.L.**  
Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei 64A  
J12/505/2006, R18380735

Beneficiar:  
**S.C. BEA&MAGDA S.R.L.**

Proiect:  
**Desfiintare constructii existente, construire imobil cu functiuni mixte, 2S+P+5E+R**  
Cluj-Napoca, str. Campina nr. 23  
Faza P.U.D.  
Categoriza de importanta "C".  
Zona seismica F.  
Exigenta A1.

Plansa:  
**PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE**  
Scara:  
**1:250**

Proiectanti:		
Calitate	Numele	Semnat.
Sef proiect	Arh. Katona J.	
Proiectat arhitectura	Arh. Hanga L.	
Desenat	Hanga Ana	

Numar proiect:  
**09. 2020**  
Data:  
**Ianuarie 2022**  
Plansa:  
**U 04**

Mara Molnar  
Digitally signed by Mara Molnar  
Date: 2020.08.26 14:48:16 +03'00'

# PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE

**SCARA 1:250**

**P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare**  
**str. Câmpina nr. 23**  
Nr. 578843/16.06.2022  
(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** : S.C. BEA & MAGDA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 299673/14.05.2021

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 funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare – str. Câmpina nr. 23**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2730/17.07.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 85/19.05.2022**

**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. 299673/14.05.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.11.2020

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 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 17-18.10.2020

Dezbaterea 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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

S-au expedit 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 :

- Simon Ioan –
- Simon Irina –
- Simon Ioan Francisc -
- Simon Ildiko –
- Dioszegi Iosif -
- Dioszegi Ileana -
- Dioszegi Zoltan -
- Dioszegi Levente –
- Pușcaș Andreea Roxana –
- Pușcaș Petru – str.
- Pușcaș Marioara –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Hanga Ladislau

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism d-na. Dioszegi Erika.

Prin adresa cu nr. 58191/27.01.2021, dl. Dioszegi Zoltan-Levente prin avocat Bădău Adela Ionela, comunică următoarele obiecțiuni :

Prin care vă rog să binevoiți a:

1. Îmi comunica întreaga documentație de urbanism PUD – Extindere de supraetajare corp C2 cu imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R – str. Câmpina, nr. 23. inițiată de către SC BEA & MAGDA SRL, iar nu doar Planul de reglementări urbanistice atașat notificării nr. 24265/12.01.2021.

Conform art. 2.2. din „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului:

„Planul urbanistic de detaliu este structurat pe trei paliere în ordinea elaborării lor:

- *Studii de fundamentare, incluzând planurile cadastrale sau topografice la zi, studii geotehnic, alte studii;*

- *Documentația de bază, cuprinzând piese scrise și desenate pentru amplasamentul studiat;*

- *Documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor, întocmite de către proiectantul PUD în conformitate cu solicitările din certificatul de urbanism.”*

Ori, în contextul în care la notificarea nr. 24265/12.01.2021 a fost atașat doar Planul de reglementări urbanistice și nici măcar o piesă scrisă din cuprinsul documentației e urbanism PUD -- Extindere de supraetajare corp C2 cu imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R -- str. Câmpina, nr.

23, inițiată de către SC BEA & MAGDA SRL, consider că este imperios necesar a mi se comunica întreaga documentație în discuție pentru a fi în măsură să îmi exprim un punct de vedere avizat față de aceasta.

2. îmi comunica o copie conformă cu originalul a Certificatului de urbanism eliberat în favoarea SC BEA & MAGDA SRL.

Având în vedere faptul că potrivit dispozițiilor art. 32 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism se prevede că:

*„(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;”*

subsemnatul consider că, în calitate de vecin direct afectat de documentația de urbanism în discuție, este imperios necesar să cunosc care sunt modificările de la prevederile documentației de urbanism aprobate pentru zona în care locuiesc, solicitate de către SC BEA & MAGDA SRL prin PUD, motiv pentru care se impune comunicarea unei copii conforme cu originalul de pe certificatul de urbanism.

3. îmi comunica profilurile caracteristice pe plan și planșele cu fațadele aferente documentației de urbanism în discuție, raportat la cele menționate la pct. 1 de mai sus coroborat cu Normele de punere în aplicare la elaborarea și actualizarea unui plan urbanistic de detaliu, aprobate prin Ordinul 233/2016.

4. observa faptul că există o NECONCORDANȚĂ EVIDENTĂ ȘI FOARTE IMPORTANTĂ între procentul de ocupare al terenului care rezultă din desenul Planului de reglementări urbanistice propus, respectiv 50% și valoarea menționată pe plan, de doar 39%.

O diferență de 11% în ceea ce privește situația scriptică și situația reală din teren este în evidentă contradicție cu normele legale aplicabile în materia urbanismului.

Având în vedere această neconcordanță, precum și necesitatea comunicării documentelor indicate la punctele 1-3 de mai sus, apreciez că este necesară amânarea aprobării documentației la care faceți referire în notificarea dvs. până la momentul clarificării aspectelor menționate în prezentul script.

De asemenea, vă rugăm să aveți în vedere pe viitor faptul că, potrivit legii, toate termenele referitoare la exprimarea unui punct de vedere curg de la data comunicării, iar nu de la data expedierii actului, așa cum se menționează în Notificarea nr. 24265/12.01.2021.

Cu deosebit respect,

DIOSZEGI ZOLTAN-LEVENTE

prin avocat Adela Bădău

Adela-Ionela Badau

Digitally signed by Adela-Ionela

Badau

Date: 2021.01.27 14:05:36 +02'00'



Prin adresa cu nr. 61540/28.01.2021, Simon Ioan-Francisc și Simon Ildiko cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

- punerea la dispoziție a infrastructurii imobilului cu funcțiuni mixte (Plan și detalii de fundare și de consolidare a taluzurilor), pentru a verifica posibilitatea apariției unor fisuri datorită săpăturilor;

- încheierea unui acord notarial obligatoriu, între părți, prin care dezvoltatorul se obligă să remedieze în cel mai scurt timp, orice pagubă, stricăciune, distrugere, produsă din culpa sa asupra imobilului situat la nr.21;

- termoizolarea în întregime a peretelui comun, odată cu execuția lucrărilor de construcție;

- realizarea gardului în întregimea limitei de proprietate;

- în vederea respectării intimității vecinilor, pe fațada dinspre imobilul situat la nr.21, solicităm interzicerea spațiilor vitrate și a balcoanelor.

Cu mulțumiri,

Data: 28.01.2021

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 370870/22.06.2021, dl. Simon Ioan-Francisc cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

\* Solicit încheierea unui Acord Notarial, prin care să fie scutate :

- Orice stricăciune provocată de constructor să fie reparată

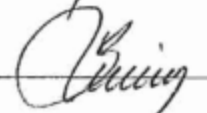
- în cazul în care dorese să facă o extindere, acordul să existe și din partea investitorului, pentru care și cu au fost de acord;

\* Solicit totodată modificarea "Gangului de Acces Sub" din Planul de Reglementare Urbanistică, mutarea pe partea opusă a construcției

Cu mulțumiri,

Data: 22.06.2021

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 381385/28.06.2021, d-na. Dioszegi Ileana cu domiciliul în s comunică următoarele obiecțiuni :

- subscriu la scriitura de modificare depusă de fiul

meu prin cab. av. la data de <sup>52191/4331</sup> 27.01.2021, având scuz.   
 depusă

- observarea necoordonanței la suprafața efectivă  
conf. PUS anterior respectiv 530 mp și 700 actual 539 mp  
- doarec nu acord material către beneficiarul și mine  
ce pînă la termenii construcției pe frontul comun al  
proprietății.  
Cu mulțumiri,

Data: 25.06.2021

Semnătura: 

**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 obiecțiunile d-lui. Dioszegi Zoltan-Levente prin avocat Bădău Adela Ionela, cu nr. 58191/27.01.2021, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L.-arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

1. Printr-o solicitare la adresa de mail [plan\\_trade@yahoo.com](mailto:plan_trade@yahoo.com) ne obligam a pune la dispozitie intreaga documentatie PUD.
2. Printr-o solicitare la adresa de mail [plan\\_trade@yahoo.com](mailto:plan_trade@yahoo.com) ne obligam a pune la dispozitie Certificatul de Urbanism.
3. Printr-o solicitare la adresa de mail [plan\\_trade@yahoo.com](mailto:plan_trade@yahoo.com) ne obligam a pune la dispozitie profilurile caracteristice.
4. Procentul de ocupare a terenului propus conform plansei de reglementari este de 39,6%,50% reprezentand procentul maxim de ocupare a terenului conform incadrării in UTR=RrM1.

Ca răspuns la obiecțiunile vecinilor Simon Ioan-Francisc și Simon Ildiko cu domiciliul în , cu nr. 61540/28.01.2021, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L.-arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

- 1) În faza PUD nu avem detalii despre fundatii. Sistemul de fundare inspre proprietatile invecinate de care se alipeste imobilul propus este de piloti forati, pentru a nu afecta aceste proprietati.
- 2) Reprezentantul societatii BEA&MAGDA va lua legatura cu proprietarii de la nr.21 pentru incheierea acestui acord.
- 3) În zona de alipire in proiect este prevazut un sistem de termoizolatie.
- 4) Împrejmuirea proprietatii se va realiza conform proiectului autorizat.
- 5) Realizarea golurilor se va face cu respectarea Codului Civil.

Cluj-Napoca

Proiectant

07.04.2021

arh. Hanga Ladislau



Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Simon Ioan-Francisc cu domiciliul în \_\_\_\_\_, cu nr. 370870/22.06.2021, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L.-arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

- 1)Reprezentantul societatii BEA&MAGDA,domnul OLAR MIRCEA MARCELa luat legatura cu proprietarii de la nr.21 pentru incheierea acestui acord.
- 2)Modificarea pozitiei gangului de acces nu se poate schimba datorita solutiei tehnice.

**Cluj-Napoca**

**Proiectant**

**02.08.2021**

**arh.Hanga Ladislau**



Ca răspuns la obiecțiunile d-nei. Dioszegi Ileana cu domiciliul în \_\_\_\_\_, cu nr. 381385/28.06.2021, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L.-arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

- 1)la notificarea nr.58191/433/27.01.2021 am raspuns prin adresa nr.230690/433/07.04.2021
- 2)modificarea de suprafata s-a facut prin schimbarea solutiei solicitata de Comisia Operativa.
- 3)Reprezentantul societatii BEA&MAGDA,domnul OLAR MIRCEA MARCELa luat legatura cu proprietarii de la nr.25 pentru incheierea acestui acord.

**Cluj-Napoca**

**Proiectant**

**02.08.2021**

**arh.Hanga Ladislau**



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. 74844/433/03.02.2021, 377799/433/24.06.2021 și 414795/433/14.07.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 230690/07.04.2021, 447318/02.08.2021 și 447324/02.08.2021, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 245155/433/14.04.2021, 245167/433/14.04.2021, 457455/433/06.08.2021 și 457473/433/06.08.2021

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**

