

1-65 pag.

33/2.11.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 830556/1/27.10.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 830583/433/27.10.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2, beneficiari: Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 67 din 12.04.2022, Avizul C.Z.M.I. nr. 630/Z/5.07.2021, 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 imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2, beneficiari: Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 343449.

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 343449 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt S+P+5E:

- retragerea față de limitele laterală sudică: 15 m;

- retragerea față de limita laterală estică: 5,45 m ;

- circulații și accese: din strada Nicolae Iorga și Calea Turzii;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsolul imobilului, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Nicolae Iorga.

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

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2

Prin cererea nr. 491549/433/2022 Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2.

Parcela care face obiectul P.U.D., este parcelă de colț în suprafață de 945 mp, delimitată de Calea Turzii în partea de vest, str. Nicolae Iorga în partea de nord și de proprietăți private cu fond construit în partea de est și sud. Accesul auto și pietonal la amplasament se realizează din strada Nicolae Iorga, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1530 și Calea Turzii înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1146.

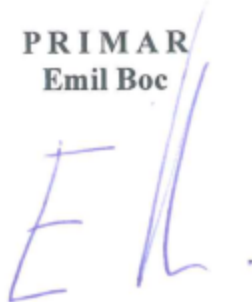
Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. ZCP_M3 – *Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.*

Prin P.U.D se propune construirea unui imobil mixt S+P+5E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 830556/1/27.10.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 491549/433/2022, Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2.

Documentația a fost întocmită de S.C. JOY ARHITECTURA S.R.L., la comanda beneficiarilor: Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 343449.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 945 mp, este o parcelă de colț, delimitată de Calea Turzii în partea de vest, str. Nicolae Iorga în partea de nord și de proprietăți private cu fond construit în partea de est și sud. Accesul la amplasament se realizează din strada Nicolae Iorga, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1530. Accesul auto și pietonal existent pe parcelă nu se modifică prin prezentul P.U.D.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. ZCP_M3 – *Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.*

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 343449 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt S+P+5E:

- *retragerea față de limitele laterală sudică:* 15 m;
- *retragerea față de limita laterală estică:* 5,45 m ;
- *circulații și accese:* din strada Nicolae Iorga și Calea Turzii;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsolul imobilului, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Nicolae Iorga.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 67 din 12.04.2022.

Regimul de înălțime maxim propus se încadrează în prevederile Art.10 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG, UTR ZCP_M3. Având în vedere că parcela se învecinează în partea estică cu o zonă destinată locuințelor cu regim redus de înălțime (UTR Liu, maxim 3 niveluri supraterane) , spre partea estică, regimul de înălțime al construcției propuse este de 3 niveluri supraterane.

Parcela ce face obiectul PUD se învecinează cu parcela de pe str. Nicolae Iorga nr. 4 și parcela de pe Calea Turzii nr. 61. Proprietarii parcelelor direct învecinate și-au exprimat acordul notarial pentru investiția propusă.

Documentația P.U.D. 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 P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiunilor acestora.

Documentația P.U.D. 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 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. 1921 din 22.06.2021, 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, cu modificările și completările ulterioare, 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.

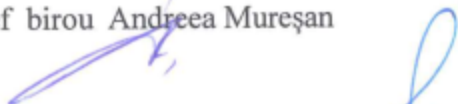
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan




Red.1 ex. Consilier arh. Cristina Bartha



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



27.10.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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 **HOLHOȘ TEODOR și HOLHOȘ ANDRA GABRIELA** cu domiciliul în jud. Albă, loc. Alba-Iulia, înregistrată sub nr. 326911 din 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. ... 67 ... din 12.04.2022

pentru: P.U.D. construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E
str. Nicolae Iorga nr.2

generat de imobilul cu nr. Cad 343449 ;
Inițiatori: HOLHOȘ TEODOR și HOLHOȘ ANDRA GABRIELA ;
Proiectant general: S.C JOY Arhitectura S.R.L . ;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Răzvan Manciu ;
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 945 mp, delimitată de Calea Turzii în partea de vest , str. Nicolae Iorga în partea de nord și de proprietăți private cu fond construit în partea de est și sud ;

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

UTR ZCP_M3 - Zonă construită protejată -Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic :

-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și redevelopată fragmentar în ultimii douăzeci de ani.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a unor noi tipologii, relevând o ocupare mai densă a terenului. Gradul de finisare urbană e redus. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 - 50 m), rezultat al restructurării în curs, ocupate de clădiri cu tipologii variate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală ;

-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+1R

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5 ;

-indici urbanistici :

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);

-retragere față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente

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

- retragerea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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. 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 ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. 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. Prin PUZCP sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat.

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 acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr.cadastral 343449 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt S+P+5E ;

- retragerea față de limitele laterală sudică: 15 m;

- retragerea față de limita laterală estică : 5,45 m ;

- circulații și accese: din strada Nicolae Iorga și Calea Turzii ;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei,locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsolul imobilului , necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U aferent P.U.G ;

- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Nicolae Iorga ;

Documentația P.U.D. - Construire imobil mixt și amenajări exterioare cu regim de înălțime S+P+5E, str. Nicolae Iorga , nr. 2, înregistrată sub nr. 326911 din 18.02.2022, a fost analizată în sesiunea C.T.A.T.U. din data de 07.03.2022

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.03.2022, se avizează favorabil Plan Urbanistic de Detaliu.

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.

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. 1921 din 22.06.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6499841 din 05.05. 2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.05. 2022

P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+5E și amenajări exterioare
str. Nicolae Iorga nr. 2
Nr. 491549/05.05.2022
(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)
- **Inițiatori** : HOLHOS TEODOR și HOLHOS ANDRA GABRIELA
- **Proiectant** : S.C. JOY ARHITECTURA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 326911/18.02.2022

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 mixt S+P+5E și amenajări exterioare – str. Nicolae Iorga nr. 2

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

- **Certificat de urbanism nr. 1921/22.06.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 67/12.04.2022**

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. 326911/18.02.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.04.2022

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 : 29.12.2021 și 07.03.2022

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 Click! din 26.10.2021

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 29.12.2021 - ora 10 și 07.03.2022 - ora 10

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 dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 29.12.2021 - ora 10 și 07.03.2022 - ora 10

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 :

- Macavei Alina și Macavei Liviu – str. .
- Ivan Monica și Ivan Ovidiu Gheorghe

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 29.12.2021 și 07.03.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Mihai Joldeș
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

- nr. 466173/21.04.2022 – Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana și Hădărean Anania,

- nr. 466177/21.04.2022 – Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana și Hădărean Anania,

- nr. 466989/21.04.2022 – Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana și Hădărean Anania,

- nr. 498529/09.05.2022 – vecinii cu domiciliul pe :

- nr. 506274/11.05.2022 – d-na. Prelipceanu Iarina-Ioana,

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. 473077/27.04.2022, 539053/24.05.2022 și 506274/433/11.05.2022, proiectantul și serviciile de specialitate din cadrul instituției răspund 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. 469281/433/26.04.2022 și 505745/433/11.05.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

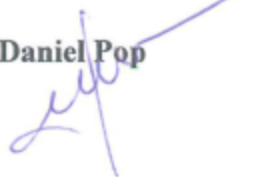
Răspunsurile proiectantului și ale serviciilor de specialitate din cadrul instituției referitoare la obiecțiunile primite, au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 478547/433/29.04.2022, 478552/433/29.04.2022, 478564/433/29.04.2022 și 506274/433/11.05.2022

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 Muresan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



Anexa Nr. 1

Către

Municipiul Cluj-Napoca



hb
/

- *Primarului mun. Cluj-Napoca*

Subsemnații Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hădărean Anania, cu dom. în Cluj-Napoca, , formulăm prezentul

memoriu

cu privire la obiectivul „*Desființare construcție corp C1 și construire imobil cu funcțiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de șantier*” pe str. Nicolae Iorga nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având beneficiari pe HOLHOLS TEODOR și HOLHOS ANDRA GABRIELA,

prin care vă aducem la cunoștință următoarele observații și obiecțiuni pe care vă solicităm să le aveți în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acest proiect:

Appreciem că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei astfel cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca, cu consecințe grave asupra traficului pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calității vieții, inclusiv asupra imaginii urbanistice de ansamblu și implicit asupra dreptului de proprietate, care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică și arhitecturală la nivelul localităților și, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinați prin asigurarea unui grad minim de confort și intimitate.

Amplasamentul propus al construcției încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:

„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 acestora, dar nu cu mai puțin decât 4.50 m.”

De asemenea, „Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.”

Or astfel cum se poate observa din Planșele desenate ale PUD propus și din partea scrisă a proiectului, în ceea ce privește construirea imobilului cu funcțiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispozițiilor mai sus menționate:

- o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal, și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca. În acest mod se ajunge la situația absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. Așa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.

2. **Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca**

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, „se consideră parcelele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată”.

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maxim 24.08 m. Așa cum am precizat, soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 și deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU

În aceste condiții, nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m). În acest sens, punctăm din nou și lipsa de consecvență în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile

privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o la punctul 1) a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât și strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb, pentru a arăta că proiectul totuși respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae Iorga. Reglementările sunt imperative și se impun a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.

3. **Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 9 din RLU Cluj-Napoca**

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Astfel, conform RLU, *„necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.”* Conform Memoriului General al proiectului, se urmărește construirea unui imobil cu **funcțiuni mixte. Aceste funcțiuni sunt următoarele:**

a. Apartament de serviciu – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafață mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuințe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp.”* În cazul acestei funcțiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. Spațiu pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor – la parterul clădirii se propune un spațiu pentru comerț cu o suprafață de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Comerț en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minim 2 locuri de parcare”*. Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar și dacă am încadra respectivul spațiu pentru comerț în reglementările următorului punct al Anexei 2 - *„Comerț en detail - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)”*, acestea tot nu ar fi respectate, căci **nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.**

c. Birouri administrative fără acces public – la etajul 4 al clădirii se propun spații cu destinația de birouri administrative cu o suprafață de 211 mp. În cazul acestei funcțiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. Funcțiunea principală a imobilului – aceea de policlinică. Prin proiect, s-a propus un spațiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU”*. Raportat la dimensiunile imobilului, așa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenționate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existența a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecința unei astfel de construcții este parcare în fața locuințelor de pe stradă, incidența blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului și a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidența prevederilor din Anexa 2 privind funcțiunea „Policlinici” și nu a celor privind „Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici” este evidentă. În acest sens, arătăm că

imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcțiune de sănătate, pentru următoarele motive:

Conform definiției din Dicționarul explicativ al limbii române, prin **policlinică** se înțelege institutie medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată teritorial și pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.

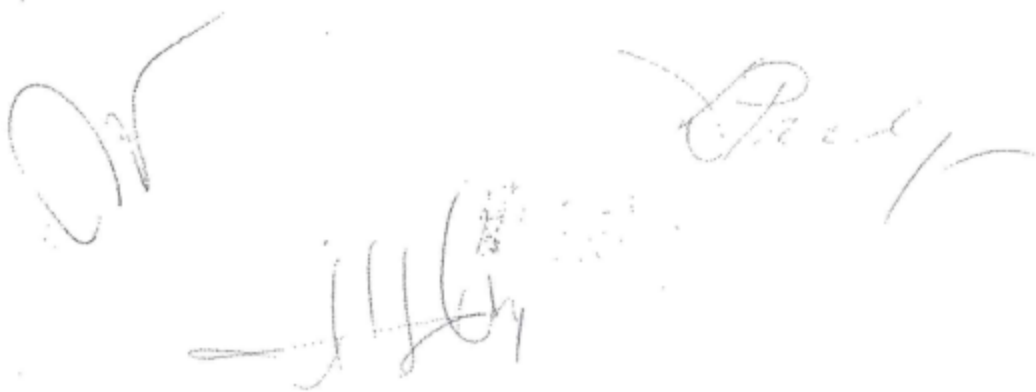
Din analiza comparativă a acestei definiții cu cele expuse în Memoriul General cu privire la obiectul proiectului, respectiv că „se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicala de interes pentru public pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari”. De asemenea, se arată în Memoriul General că „se propune o clădire (...) constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități (...). Funcțiunile medicale (...) sunt cu caracter ambulatoriu.” apare ca evident faptul că funcțiunea îndeplinită de imobil este aceea de policlinică.

4. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform cărora „Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.” Așa cum rezultă din textul proiectului propus, dar și din planurile atașate acestuia, **parcela are 2 accese pietonale și carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este dinspre strada Nicolae Iorga.**

În concluzie vă solicităm respectuos să aveți în vedere cele de mai sus precum și să ne înștiințați despre orice decizie și act veți adopta în procedura de analiză a PUD propus.

Cu respect,

The block contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a smaller signature and a circular stamp. On the right, there is another large, stylized signature. The signatures are in dark ink, and the stamp is a circular official seal.

Către

Municipiul Cluj-Napoca



- *Direcției Generale de Urbanism*

Subsemnații Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hădărean Anania, cu dom.
în Cluj-Napoca, formulăm prezentul

memoriu

cu privire la obiectivul „*Desființare construcție corp C1 și construire imobil cu funcțiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de șantier*” pe str. Nicolae Iorga nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având beneficiari pe HOLHOLS TEODOR și HOLHOS ANDRA GABRIELA,

prin care vă aducem la cunoștință următoarele observații și obiecțiuni pe care vă solicităm să le aveți în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acest proiect:

Apreciem că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei astfei cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca, cu consecințe grave asupra traficului pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calității vieții, inclusiv asupra imaginii urbanistice de ansamblu și implicit asupra dreptului de proprietate, care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică și arhitecturală la nivelul localităților și, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinați prin asigurarea unui grad minim de confort și intimitate.

Amplasamentul propus al construcției încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:

„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 acestora, dar nu cu mai puțin decât 4.50 m.”

✓

De asemenea, „Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.”

Or astfel cum se poate observa din Planșele desenate ale PUD propus și din partea scrisă a proiectului, în ceea ce privește construirea imobilului cu funcțiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispozițiilor mai sus menționate:

- o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal, și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca. În acest mod se ajunge la situația absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. Așa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.

2. **Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca**

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, „se consideră parcelele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată”.

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maxim 24.08 m. Așa cum am precizat, soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 și deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU

În aceste condiții, nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m). În acest sens, punctăm din nou și lipsa de consecvență în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile

privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o la punctul 1) a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât și strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb, pentru a arăta că proiectul totuși respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae Iorga. Reglementările sunt imperative și se impun a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.

3. **Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 9 din RLU Cluj-Napoca**

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Astfel, conform RLU, *„necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.”* Conform Memoriului General al proiectului, se urmărește construirea unui imobil cu **funcțiuni mixte. Aceste funcțiuni sunt următoarele:**

a. Apartament de serviciu – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafață mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuințe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp.”* În cazul acestei funcțiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. Spațiu pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor – la parterul clădirii se propune un spațiu pentru comerț cu o suprafață de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Comerț en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minim 2 locuri de parcare”*. Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar și dacă am încadra respectivul spațiu pentru comerț în reglementările următorului punct al Anexei 2 - *„Comerț en detail - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)”*, acestea tot nu ar fi respectate, căci **nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.**

c. Birouri administrative fără acces public – la etajul 4 al clădirii se propun spații cu destinația de birouri administrative cu o suprafață de 211 mp. În cazul acestei funcțiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. Funcțiunea principală a imobilului – aceea de policlinică. Prin proiect, s-a propus un spațiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU”*. Raportat la dimensiunile imobilului, așa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antementionate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existența a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecința unei astfel de construcții este parcare în fața locuințelor de pe stradă, incidența blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului și a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidența prevederilor din Anexa 2 privind funcțiunea „Policlinici” și nu a celor privind „Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici” este evidentă. În acest sens, arătăm că

imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcțiune de sănătate, pentru următoarele motive:

Conform definiției din Dicționarul explicativ al limbii române, prin **policlinică** se înțelege instituție medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată teritorial și pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.

Din analiza comparativă a acestei definiții cu cele expuse în Memoriul General cu privire la obiectul proiectului, respectiv că „se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicala de interes pentru public pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari”. De asemenea, se arată în Memoriul General că „se propune o clădire (...) constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități (...). Funcțiunile medicale (...) sunt cu caracter ambulatoriu.” apare ca evident faptul că funcțiunea îndeplinită de imobil este aceea de policlinică.

4. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

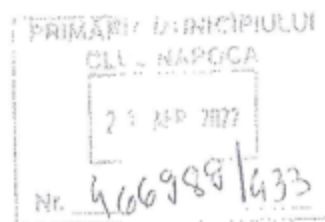
Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform cărora „Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.” Așa cum rezultă din textul proiectului propus, dar și din planurile atașate acestuia, **parcela are 2 accese pietonale și carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este dinspre strada Nicolae Iorga.**

În concluzie vă solicităm respectuos să aveți în vedere cele de mai sus precum și să ne înștiințați despre orice decizie și act veți adopta în procedura de analiză a PUD propus.

Cu respect,

Către

Municipiul Cluj-Napoca



- *Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca*

Subsemnații **Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hădărean Anania**, cu dom. în Cluj-Napoca, formulăm prezentul

memoriu

cu privire la obiectivul „*Desființare construcție corp C1 și construire imobil cu funcțiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de șantier*” pe str. Nicolae Iorga nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având beneficiari pe **HOLHOLS TEODOR** și **HOLHOS ANDRA GABRIELA**,

prin care vă aducem la cunoștință următoarele observații și obiecțiuni pe care vă solicităm să le aveți în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acest proiect:

Apreciem că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei astfel cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca, cu consecințe grave asupra traficului pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calității vieții, inclusiv asupra imaginii urbanistice de ansamblu și implicit asupra dreptului de proprietate, care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică și arhitecturală la nivelul localităților și, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinați prin asigurarea unui grad minim de confort și intimitate.

Amplasamentul propus al construcției încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:

„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 acestora, dar nu cu mai puțin decât 4.50 m.”

De asemenea, „Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.”

Or astfel cum se poate observa din Planșele desenate ale PUD propus și din partea scrisă a proiectului, în ceea ce privește construirea imobilului cu funcțiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispozițiilor mai sus menționate:

- o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal, și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca. În acest mod se ajunge la situația absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. Așa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.

2. **Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca**

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, „se consideră parcele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată”.

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maxim 24.08 m. Așa cum am precizat, soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 și deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU

În aceste condiții, nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m). În acest sens, punctăm din nou și lipsa de consecvență în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile

privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o la punctul 1) a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât și strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb, pentru a arăta că proiectul totuși respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae Iorga. Reglementările sunt imperative și se impun a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.

3. **Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 9 din RLU Cluj-Napoca**

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Astfel, conform RLU, *„necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.”* Conform Memoriului General al proiectului, se urmărește construirea unui imobil cu **funcțiuni mixte. Aceste funcțiuni sunt următoarele:**

a. Apartament de serviciu – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafață mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuințe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp.”* În cazul acestei funcțiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. Spațiu pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor – la parterul clădirii se propune un spațiu pentru comerț cu o suprafață de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Comerț en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minim 2 locuri de parcare”.* Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar și dacă am încadra respectivul spațiu pentru comerț în reglementările următorului punct al Anexei 2 - *„Comerț en detail - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)”*, acestea tot nu ar fi respectate, căci **nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.**

c. Birouri administrative fără acces public – la etajul 4 al clădirii se propun spații cu destinația de birouri administrative cu o suprafață de 211 mp. În cazul acestei funcțiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. Funcțiunea principală a imobilului – aceea de policlinică. Prin proiect, s-a propus un spațiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU”.* Raportat la dimensiunile imobilului, așa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenționate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existența a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecința unei astfel de construcții este parcare în fața locuințelor de pe stradă, incidența blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului și a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidența prevederilor din Anexa 2 privind funcțiunea „Policlinici” și nu a celor privind „Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici” este evidentă. În acest sens, arătăm că

imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcțiune de sănătate, pentru următoarele motive:

Conform definiției din Dicționarul explicativ al limbii române, prin **policlinică** se înțelege institutie medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată teritorial și pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.

Din analiza comparativă a acestei definiții cu cele expuse în Memoriul General cu privire la obiectul proiectului, respectiv că „se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicala de interes pentru public pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari”. De asemenea, se arată în Memoriul General că „se propune o clădire (...) constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități (...). Funcțiunile medicale (...) sunt cu caracter ambulatoriu.” apare ca evident faptul că funcțiunea îndeplinită de imobil este aceea de policlinică.

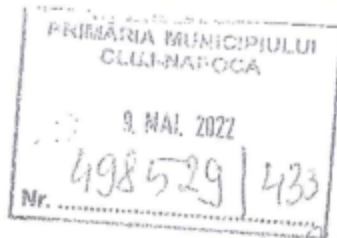
4. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform căroră „Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.” Așa cum rezultă din textul proiectului propus, dar și din planurile atașate acestuia, **parcela are 2 accese pietonale și carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este dinspre strada Nicolae Iorga.**

În concluzie vă solicităm respectuos să aveți în vedere cele de mai sus precum și să ne înștiințați despre orice decizie și act veți adopta în procedura de analiză a PUD propus.

Cu respect,

The block contains several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there are initials 'C.N.'. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'L. Prun'. Below it, there are more initials, possibly 'M.G.'. The handwriting is cursive and somewhat slanted.



Cișciuan
*Nota: se unatare mult de locuitorii
stabil în Huutorie Carlige, destina
nole pînă la
parcările, hașchul, poluarea
regimul de locuitorii
privatului - 1 și pe
acesta.*

Către Municipiul Cluj-Napoca, Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca

Primarului mun. Cluj-Napoca

* Direcției Generale de Urbanism – Biroul Strategii Urbane

Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism – domnului arhitect șef

Referitor la adresa dvs. nr. 478552/433/29.04.2022

În continuarea lucrărilor nr. 466173, 466177, 466989/21.04.2022

Referitor și la nr. dvs. 326911/18.02.2022

W
- Are 3.3 de unatare
- Are 9 etaje 17 etaje.

Subsemnații am primit răspunsul biroului de arhitectură care pregătește lucrarea PUD policlinică cu multiple specialități medicale, de 7 nivele, situată pe strada Nicolae Iorga nr. 2, cu intrarea și fațada pe strada Nicolae Iorga (cu o latură și pe strada Calea Turzii, însă pe variantă, retrasă față de șoseaua propriu - zisă), care ne-a fost comunicată de către dvs.

Față de acest răspuns și mai ales față de faptul că pentru prima dată anunțul privind blocul care se intenționează a se ridica a fost afișat la fața locului în data de 5 mai 2022, fără ca populația din zonă să poată fi consultată, deoarece termenul pentru formularea observațiilor a fost stabilit în acest anunț ca fiind 28 aprilie 2022, relevăm aspectele situației faptice și juridice și formulăm un nou memoriu, respectiv un răspuns, pe care vă rugăm a îl avea în vedere în cadrul decizional.

Ne referim, aşadar, la obiectivul desființării casei P + 1, casă în stil Art Deco, „Desființare construcție corp C1 și construire imobil cu funcțiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de șantier” și construirea imobilului de 7 nivele, policlinică, pe strada Nicolae Iorga nr. 2 din Cluj-Napoca, avându-i ca beneficiari pe Holhos Teodor și Holhos Andra Gabriela.

Apreciam că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei astfel cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca și în legislația incidentă, pe care o indicăm în memoriu, cu consecințe grave asupra traficului din cartierele Andrei Mureșanu, Bună Ziua și Borhanci, care se desfășoară pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calității vieții, a zgomotului, a poluării, asupra imaginii urbanistice a zonei rezidențiale protejate și asupra dreptului de proprietate și a dreptului la viață de familie (conform jurisprudenței CEDO, mai jos redată), care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1. În ceea ce privește **procedura de consultare a publicului în procesul decizional, precizăm că s-au încălcat în mod grav prevederile legale incidente.**

Pentru prima dată, anunțul privind intenția de înlocuire a casei parter plus etaj cu un bloc de 7 nivele, policlinică, a fost amplasat la fața locului la data de 5 mai 2022, după data de expirare a termenului indicat în anunț pentru formularea observațiilor, 28 aprilie 2022. Am aflat cu acest prilej din presă, că dezbateri privind acest proiect au avut loc în luna noiembrie 2021 și în luna martie 2022, fără ca la fața locului să fi fost afișat vreun anunț și fără ca locuitorii zonei să poată formula observații.

Dar, o parte a subsemnațiilor, în mod cu totul accidental observând în luna aprilie 2022, pe site-ul Primăriei dezbateră în Comisa tehnică a Memoriului general în 7 martie 2022, am formulat primele obiecțiuni în data de 21 aprilie 2022 (data poștei), așadar ne situăm în termen. Dvs. ați trimis un răspuns la adresa noastră inițială, opinia biroului de arhitectură, pe care îl apreciem ca fiind neîntemeiat, după cum vom arăta în continuare.

S-au încălcat în totalitate, prin lipsa totală a informării în termenul pentru formularea opozițiilor și a observațiilor, dispozițiile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, dispozițiile art. 61 din Legea nr. 350/2001 și dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

Astfel, în mod neadevărat în anunț se arată că a fost amplasat la fața locului în data de 14.04.2022, când în realitate acesta a fost amplasat pe gardul imobilului de la nr. 2 al străzii Nicolae Iorga în data de 5 mai 2022, iar anterior nu a mai existat niciun anunț la fața locului. Termenul limită prevăzut în acesta pentru formularea observațiilor a fost 28.04.2022, deci anterior datei amplasării anunțului.

Apreciem că nu este corect a se încerca a se trece acest proiect, pretinzând că cetățenii din zonă nu au obiecțiuni și fără ca aceștia să fi cunoscut la timp intenția de a construi într-o zonă rezidențială, în locul unei case parter plus un etaj, cu 2 apartamente, un bloc de 7 nivele cu funcțiunea de policlinică.

Așadar, obținerea oricăror avize – FACULTATIVE SAU CONSULTATIVE, DECI NEOBLIGATORII – până în prezent, nu ne este opozabilă, dată fiind consultarea pentru prima dată a cetățenilor la data de 5 mai 2022.

2. Regimul de înălțime. Încălcarea art. 31 din HG nr. 525/ 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Potrivit art. 31 din Regulamentul general de urbanism, privind Înălțimea construcțiilor, „(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii”.

Alăturat, de aceeași parte a străzii, clădirii de 7 nivele propuse prin PUD, pe Calea Turzii se află o clădire formată din parter, iar alăturat clădirii propuse, pe strada Nicolae Iorga (la nr. 4), se află o clădire formată tot din parter. Deci este evident încălcată dispoziția imperativă art. 31 din Regulamentul general de urbanism.

De asemenea, a doua încălcare este cea a art. 31 alin. 3 din Regulamentul general de urbanism, care admite ca excepție numai clădirile incluse într-un PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL, or, clădirea în discuție se propune a fi inclusă într-un PUD – PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

Așadar, conform dispoziției imperative mai sus citate, construirea clădirii propuse, cu 6 nivele deasupra solului și un nivel la subsol este complet interzisă.

2. Volumetria clădirilor de pe strada Nicolae Iorga. Depunem fotografiile spre edificare.

Întrucât clădirea este situată administrativ pe strada Nicolae Iorga, la nr. 2, cu intrare de pe strada Nicolae Iorga, comparația se face în mod evident (și) cu clădirile de pe această stradă aparținând zonei rezidențiale protejate.

Observăm că dispozițiile art. 31 din HG nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ne arată și acestea, în mod clar, că raportarea înălțimii se face la clădirile imediat învecinate, amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Așa cum am arătat la pct. anterior, clădirile imediat învecinate pe aceeași parte a străzilor N. Iorga și Calea Turzii sunt compuse exclusiv din parter (Clădirea de vis – a – de pe strada Iorga are parter plus 1 etaj).

Mai mult, conform art. 32 din HG nr. 525/1996, volumetria se analizează prin raportare la zonă, așa cum arătăm mai jos. Este vorba despre zona în care se află strada pe care se construiește, la nr. 2 al acesteia, și anume strada Nicolae Iorga.

Apreciem că proiectul, intenționat a fi situat pe strada Nicolae Iorga nr. 2, încalcă în mod evident și dispozițiile art. 32 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, conform cărora „(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă*”.

Proiectul propus încalcă aceste dispoziții legale deoarece este situat administrativ pe strada Nicolae Iorga nr. 2, cu fațada, intrarea și firma pe strada Nicolae Iorga, cu intrarea mașinilor pe strada Nicolae Iorga (vom detalia la alt punct încălcările sub aspectul dublării intrărilor), stradă cu case constituite **numai din parter sau parter plus 1 etaj** - cu excepția unui singur imobil de parter plus 2 etaje, autorizat în perioada anterioară actualului PUG, când s-a permis temporar acest lucru.

Dar **acest unic imobil P plus 2**, extrem de modest și restrâns ca suprafață față de volumetria proiectului propus, – TORA, - este o firmă de software care creează programe informatice, unde se deplasează zilnic câțiva informaticieni, neexistând clienți, pacienți ori alt trafic de acest fel. Activitatea sa este perfect compatibilă cu liniștea și traficul pe care o impune zona rezidențială. Imobilul este extrem de redus volumetric și beneficiază în fața și în curtea din spatele clădirii de un spațiu amplu destinat parcarilor, care poate concura cu cel propus pentru policlinica proiectată pentru 7 nivele. **Însă față de faptul că a fost autorizat sub incidența vechiului PUG, mult mai permisiv la acea vreme, nu mai există vreo justificare juridică pentru a lua acest imobil în discuție.**

Actuala casă cu 2 apartamente, parter plus 1 etaj de pe strada Nicolae Iorga nr. 2, a cărei înlocuire se solicită, nu doar că respectă volumetria zonei, dar dă tonul întregului stil arhitectural al străzii, fiind în limita de înălțime specifică străzii Nicolae Iorga, **parter sau parter plus un etaj**.

Deci această casă de locuit este identică sub aspectul volumetriei cu casele parter plus 1 etaj de pe stradă și este identică sub aspectul stilului arhitectural al străzii rezidențiale.

Așadar istoric, arhitectural, legal, precum și administrativ, fiind situată pe strada Nicolae Iorga nr. 2, iar nu pe Calea Turzii – la șosea - , edilii orașului au respectat cu totul stilul și volumetria străzii pe care este situată clădirea, ceea ce considerăm că, potrivit legii,

trebuie respectat în continuare deoarece zona este una protejată – deci se conservă ceea ce este -, cu atât mai puțin prin inserarea unei policlinici de 7 nivele lângă case compuse din parter sau parter plus 1 etaj.

Neadevărat s-a susținut în Memoriul general că pe stradă ar exista construcții parter plus două etaje. Există, așa cum am menționat, o singură astfel de construcție, redusă volumetric, datând din perioada anterioară actualului PUG, când s-a permis temporar acest lucru.

Deci, în concluzie, vă rugăm să observați, conform fotografiilor pe care le anexăm, că pe stradă casele sunt fie parter, fie parter plus 1 etaj și nu există buticuri (cum s-a afirmat în cadrul ședinței din dec. 2021 a Comisiei, redată în presa locală). Este o stradă frumoasă, plină de verdețură, rezidențială.

Lângă parcela pe care se dorește proiectul, este o casă numai cu parter, apoi o casă P plus 1, apoi două case P plus 1, apoi o casă numai cu parter și tot așa mai departe pe lungimea străzii. Pe Calea Turzii, lângă parcela în discuție, este o casă formată numai din parter.

Vis-a-vis de parcela pe care se dorește edificarea policlinicii este o casă parter plus un etaj, apoi una parter plus două etaje (singura de pe stradă parter plus 2 etaje, cum am explicat), apoi numai case formate doar din parter sau din parter plus 1 etaj pe toată lungimea străzii.

Casa actuală de pe strada Nicolae Iorga nr. 2, parter plus 1 etaj, în stil Art Deco nu stă să se dărâme, cum neadevărat se afirmă în Memoriul general. Este în stare bună, renovabilă. Nu este de dorit a se exagera și a se denatura adevărul pentru a obține un drept de construire. Neadevărurile trebuie observate și nu trebuie să influențeze decizia administrativă, nici măcar subliminal.

Calea Turzii are mai multe zone definite bine ca stil arhitectural și volumetrie, și anume are în sectorul care nu este situat la șosea, ci în zona variantelor, deci după zona tampon, intrări pe străzile zonei protejate și rezidențiale.

În acest sens este și strada Nicolae Iorga.

În aceste sectoare, toate casele de la colțul străzii sunt de aceeași înălțime cu casele de pe întreaga stradă, deci parter sau parter plus un etaj. De asemenea, alăturat parcelei în discuție, pe Calea Turzii, este o casă având numai parter.

La fel observăm că este gândită și strada Doina Cornea, fostă Alba Iulia.

Aceasta deoarece prima parcelă a străzii Nicolae Iorga (sau Doina Cornea) nu este situată pe Calea Turzii la șosea, fiind separată de zona tampon a variantei, mai silențioasă și pe care se circulă mai puțin și cu o viteză redusă.

Volumetria aceasta, caracterul de zonă protejată, trebuie avută în vedere de dvs., fiind aplicabile dispozițiile art. 31 și art. 32 din Regulamentul general de urbanism pe care le-am citat anterior, iar un proiect privind o construcție de 7 nivele, lângă case formate numai din parter, cu un aspect arhitectural total străin străzii Nicolae Iorga, care intra în contradicție cu aspectul general al străzii și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, trebuie total revizuit.

3. Numărul de parcuri necesare unei policlinici este încălcat, cu consecințele asupra traficului (aceste consecințe le vom reda la punctul următor).

Așadar, conform proiectului, construcția este constituită din: 15 cabinete medicale distincte și separate, de specialități medicale diferite, 4 birouri administrative care deservesc

cabinetele, 1 apartament de serviciu mai mare de 100 mp folosibil și sub forma unor saloane postoperatorii, deci potențial cu 4 camere sau saloane și un spațiu pentru vânzarea unor ochelari.

Aceasta nu este o clinică (oftalmologică) și nici nu se susține acest lucru, ci este o policlinică, fiind o clinică cu mai multe specialități medicale în care pacienții sunt tratați ambulatoriu, cum expres se menționează în proiect.

La fila 1 din memoriul general se arată că la parter se intenționează a fi o clinică de oftalmologie cu 3 cabinete medicale, iar la celelalte etaje sunt proiectate „alte specialități” medicale, exercitabile în câte 4 „cabinete medicale” la fiecare etaj (1, 2 și 3). La fila 6 din memoriu, se arată clar că se propune o clădire de 7 nivele, constând într-o clinică medicală „pe diverse specialități” medicale.

La fila 8 din memoriul general se arată că la parter sunt 3 cabinete medicale care sunt oftalmologice conform mențiunii de la pag. 1 („la parter dintr-o clinică oftalmologică”) și un spațiu comercial de vânzare a ochelarilor, la etajul 1 – 4 cabinete medicale de alte specialități medicale decât oftalmologie, la etajul 2 – 4 cabinete medicale de alte specialități medicale decât oftalmologie, la etajul 3 – 4 cabinete medicale de alte specialități medicale decât oftalmologie, apoi la etajul 4 – 4 birouri administrative, la etajul 5 – 1 apartament de serviciu de 100 mp, care poate servi și ca având în cuprinsul său saloane pentru bolnavii operați. La subsol sunt intenționate spații de parcare.

Deci în total sunt 15 cabinete medicale, din care 3 sunt de oftalmologie, iar 12 cabinete medicale de „alte specialități” medicale, putând fi cabinete de medicină a familiei, stomatologie, dermatologie, ginecologie etc.

Prin „cabinet medical” conform DEX se înțelege „cameră în care medicul examinează bolnavii”, iar prin „medic” se înțelege „persoană care profesează medicina pe baza unor studii superioare de specialitate; specialist în medicină”.

Așadar, în proiect, la fila 6, se arată că „se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicală de interes pentru public pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu și 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari”. De asemenea, se arată în Memoriul General că se propune o clădire constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități la celelalte etaje, iar funcțiunile medicale sunt cu caracter ambulatoriu, deci apare ca evident faptul că funcțiunea îndeplinită de imobil este aceea de policlinică.

Numai la parter, cum se specifică expres la fila 1 din memoriu, se vor exercita specializări medicale oftalmologice, la etajele superioare fiind câte 4 cabinete medicale de alte specialități medicale.

Conform definiției din DEX, prin policlinică se înțelege instituție medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.

Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, „Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU”. Raportat la dimensiunile imobilului, așa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenționate, sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo. Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existența a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecința unei astfel de construcții este parcare în fața locuințelor de pe stradă, incidența blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului și a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Așadar, incidența prevederilor din Anexa 2 privind funcțiunea „Policlinici” și nu a celor privind „Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici” este evidentă.

Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 9 din RLU Cluj-Napoca rezultă astfel:

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Așa cum am arătat, sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo. Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existența a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo.

Astfel, conform RLU, „necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.” Conform Memoriului General al proiectului, se urmărește construirea unui imobil cu funcțiuni mixte. Aceste funcțiuni sunt următoarele:

a. **Apartament de serviciu** – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafață mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, „Pentru locuințe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp.” În cazul acestei funcțiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. **Spațiu pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor** – la parterul clădirii se propune un spațiu pentru comerț cu o suprafață de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, „Comerț en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minim 2 locuri de parcare”. Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar și dacă am încadra respectivul spațiu pentru comerț în reglementările următorului punct al Anexei 2 - „Comerț en detail - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)”, acestea tot nu ar fi respectate, căci nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.

c. **Birouri administrative fără acces public** – la etajul 4 al clădirii se propun spații cu destinația de birouri administrative cu o suprafață de 211 mp. În cazul acestei funcțiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. **Funcțiunea principală a imobilului – aceea de policlinică.** Prin proiect, s-a propus un spațiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, „Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU”. Raportat la dimensiunile imobilului, așa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenționate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existența a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecința unei astfel de construcții este parcare în fața locuințelor de pe stradă, incidența blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului și a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidența prevederilor din Anexa 2 privind funcțiunea „Policlinici” și nu a celor privind „Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici” este evidentă. În acest sens, am arătat că imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcțiune de sănătate. Conform definiției din Dicționarul explicativ al limbii române, prin policlinică se înțelege institutie medicală

de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.

La anterioara respingere a proiectului, descrisă în presa locală (anexăm articolele), s-a susținut ca argument în favoarea proiectului că domnul Holhos dorește să își extindă activitatea la Cluj-Napoca, or, din nou, nu este o susținere adevărată deoarece are deja o clinică la Cluj-Napoca.

În acest sens se observă la o căutare pe google că domnul Holhos are deja la Cluj – Napoca **o clinică exclusiv oftalmologică**, dotată corespunzător, situată pe strada Între Lacuri nr. 30A. Pe site-ul acesteia se observă că este o clinică cu aparatură și încăperi amenajate pentru efectuarea unor intervenții chirurgicale complexe, deci rezultă că a presupus o investiție semnificativă (anexăm imagini de pe site). Această clinică „Dr. Holhos” denumită și „Clinica Oftalmologie Cluj-Napoca” face parte din rețeaua Dr. Holhos care are mai multe clinici și cabinete+magazine de optică prima fiind deschisă la Alba Iulia, apoi Cugir, Sebeș, Zlatna, Sibiu, Câmpeni, Blaj, Teiuș, Aiud, Mediaș, Ocna Mureș, Turda, Câmpia Turzii, Luduș, Sighișoara, Cluj-Napoca (strada Între Lacuri nr. 30A). Doamna Holhos, inițiator de asemenea al proiectului, este specializată conform datelor publice de pe site-ul rețelei, în management de clinici medicale.

Așadar, dacă cele 12 cabinete medicale de altă specialitate medicală decât cele 3 oftalmologice vor fi închiriate unor medici de diverse specialități, **programările totale la 15 cabinete medicale de specialități diferite, într-o singură clădire pe strada Nicolae Iorga nr. 2, vor bloca traficul în zonă în mod ireparabil, cu încălcarea vădită a dispozițiilor legale.**

4. Chestiunea traficului și interesul public al locuitorilor cartierelor Bună Ziua, Borhanci și Andrei Mureșanu care trebuie protejat.

De ce este importantă fluiditatea traficului pe strada Nicolae Iorga?

Pentru că pe această stradă se face deplasarea locuitorilor către și dinspre trei cartiere: cartierul Bună Ziua, Borhanci și întreg cartierul Andrei Mureșanu (care este și acesta un cartier extins).

Or, dacă autoturismele pacienților care ar veni la policlinica de 7 nivele proiectată fără locuri de parcare suficiente, zilnic de la 8 la 18,30 (cum este programul actual al clinicii oftalmologice din Cluj-Napoca, Intre Lacuri nr. 30), ar parca pe partea dreaptă și stângă a străzii Nicolae Iorga, traficul realmente s-ar bloca, circulându-se pe rând, câte o mașină pe o bandă, la înțelegerea șoferilor și astfel **locuitorii a trei cartiere mari care actualmente se deplasează normal pe strada Nicolae Iorga, ar sta în ambuteiaje de la 8 – 19 sau poate și mai târziu, în funcție de programul operațiilor de glaucom, cataractă, dezlipire de retină, implant de cristalin etc.** (conform site-ului Clinicii sale de Oftalmologie Între Lacuri nr. 30) și a celorlalte servicii medicale prestate în cadrul celor nu mai puțin de 15 cabinete medicale propuse a alcătui policlinica, de specialități medicale diferite (posibil medicină de familie, stomatologie, ginecologie, dermatologie etc.).

Pe lângă această consecință asupra deplasării acestui număr mare de locuitori ai Clujului, consecința va fi cea asupra sănătății noastre, a celor care locuim pe strada Nicolae Iorga.

Fiind ambuteiaje întreaga zi, mașinile vor sta în trafic cu motorul pornit, iar noi vom inhala aceste noxe, fiindu-ne pusă în pericol sănătatea, în mod absolut indiscutabil.

Vă rugăm să faceți determinări de noxe la orele de vârf pe strada Nicolae Iorga, pentru a vedea că **nivelul noxelor este deja exagerat.**

Vă rugăm să observați că **deși toate cerințele maxime s-au raportat la Calea Turzii, în fapt policlinica proiectată este situată pe strada Nicolae Iorga nr. 2, aici fiind configurată fațada**

și intrarea oficială, precum și firma policlinicii. Prin intrarea de pe strada Nicolae Iorga ca front principal, cum s-a configurat clădirea, blocajele pe strada Nicolae Iorga se vor datora și acestei soluții propuse (pe lângă staționarea pe stradă autoturismelor pacienților și a aparținătorilor), deși teoretic, policlinica, intrarea, ar trebui situată pe strada Calea Turzii, deoarece indicii maximi sunt invocați grație apartenenței la Calea Turzii, iar nu la strada Nicolae Iorga.

Este evident că se produce un dezechilibru major între drepturile locuitorilor Clujului și interesul persoanei fizice care dorește această construcție.

Administrația publică are obligația de a apăra drepturile deja născute ale persoanelor fizice, ale locuitorilor zonei rezidențiale și ale locuitorilor celor 3 cartiere care tranzitează zilnic strada Nicolae Iorga.

În multe cauze CEDO a decis, că protecția dreptului locuitorilor zonelor rezidențiale la un mediu sănătos este o obligație a statului (prin organele sale administrative locale). De pildă, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a hotărât în data de 14.10.2021, în cauza Kapa și alții contra Poloniei că *neluarea de către autoritatea administrativă a măsurilor pentru reducerea traficului și a poluării în zona rezidențială unde locuiau reclamanții* a constituit o încălcare a dreptului acestora la viața de familie prev. de art. 8 din Convenție, și a obligat statul la plata unor daune morale de 10.000 de euro către reclamanți.

Așadar, vă rugăm să vă aveți în vedere că fluiditatea traficului pe strada Nicolae Iorga reprezintă **un interes public major**, care depășește cu mult ca importanță interesul unei persoane fizice de a construi aici o policlinică. De asemenea, dreptului la viață de familie și la un mediu sănătos (fonic și ca aer) al locuitorilor zonei rezidențiale este prioritar conform CEDO simplului interes de a edifica o policlinică într-o zonă rezidențială.

În dreptul administrativ, hotărârea administrației se adoptă în favoarea interesului public, iar autoritatea este îndreptățită să evalueze nu numai legalitatea, ci și oportunitatea unui proiect. În acest sens, în art. 8 al. 3 din Legea contenciosului administrativ, se menționează „**principiul priorității interesului public**”.

5. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică și arhitecturală la nivelul localităților și, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinați prin asigurarea unui grad minim de confort și intimitate.

Amplasamentul propus al construcției încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:

„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 acestora, dar nu cu mai puțin decât 4.50 m.”

De asemenea, *„Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.”*

Or astfel cum se poate observa din Planșele desenate ale PUD propus și din partea scrisă a proiectului, în ceea ce privește construirea imobilului cu funcțiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispozițiilor mai sus menționate:

- o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca.

În acest mod se ajunge la situația absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. Așa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.

6. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, „se consideră parcele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată”.

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maximum 24.08 m. Așa cum am precizat, soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 și deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU.

În aceste condiții, nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m).

În acest sens, punctăm din nou și lipsa de consecvență în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o) a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât și strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb, pentru a arăta că proiectul totuși respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae

Iorga. Reglementările sunt imperative și se impune a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.




7. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform căroră „Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.” Așa cum rezultă din textul proiectului propus, dar și din planurile atașate acestuia, **parcela are 2 acces pietonale și carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este pe strada Nicolae Iorga.**

8. Mai menționăm că zonă, locuitorii străzii Nicolae Iorga **nu și-au transformat garajele în buticuri**, cum s-ar fi afirmat în precedenta ședință în care s-a analizat proiectul, conform relatării din presă. Anexăm fotografii de pe stradă, pentru a observa că există puține garaje, iar acolo unde există, **ele sunt astfel construite încât să nu fie vizibile sub forma unor corpuri parazitare**, parcare făcându-se de către locuitori în cea mai mare parte pe alei pietruite și pavate, în mijlocul unor cadre naturale, frumos îngrijite de către proprietari, pentru a oferi atât o oază de spațiu verde și oxigen orașului, cât și un plăcut aspect, specific unei zone rezidențiale.

În concluzie vă solicităm respectuos să aveți în vedere cele menționate și să ne înștiințați cu privire la orice decizie și act veți adopta în procedura de analiză a PUD-ului propus.

Cu deosebită considerație,

1. Președintele Ședinței - *Tranța* 
2. *Cluj-Napoca*
Președintele Ședinței *Tranța* 
3. *Cluj-Napoca*
Hădăreanu *Tranța* 
- Cluj-Napoca*

4. KAMILA IRIHA ANA

acuș - 17 Adoca 

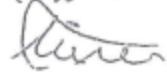
5. Valeriu Dana - Claudia,

6. OSVATH ZOLTAŢ



Zoli

7. TINCU ALEXANDRU COSMIN



8. SESTRAS, RARES CORNEL

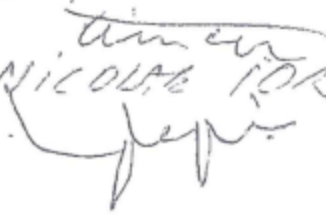


9. SESTRAS, RAMONA ANARKEA



10. TINCU MARIUS-SABIN, STR. NICOLAE IORGA

11. PAPIU FELICIAN, STR. NICOLAE IORGA



12. BORDA ILEANA MONICA

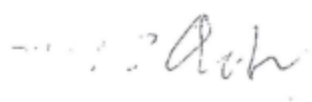
13. BORDA CRISTIN



14. Răbulea Letitia



15. Ahmed Fahma Natalia



16. Răbulea Radu Ondin

17. Răbulea Juliana Maria



18. Cornel Tăranu

- 11 - Aced. Cornel Tăranu

19. Tănărul Jena, :

d. Tănărul

v

20. Oprișca Oltean - Dumbrașă;

de

21. Moldovan Mariana Str.

[Signature]

22. ANTAL SANDOR -

23. PAPIU SIMONA

[Signature]

[Signature]

24. Papiu Sonia
str. Nicolae Jorga

f

25. PAPIU FELICIAN AUGUSTIN

[Signature]

26. PORUTIU FLAVIUS,
~~RE~~

27. MĂGAȘ ALINA MARIA

28. MĂGAȘ ANDREI IONUȚ,

29. GELIA MARIU

30. GELIA MONICA,

31. RĂDĂȘANU RĂDĂȘAN ION

str. n. Ionel

32. AVRATA CORNEL,

str

33. AVRATA CRISTIAN,

ANEXA 17/2011
Afiș amplasat pentru
prima dată la patz local
nr. 5 vial 2022. W

ROMANIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Cluj-Napoca

PAȘOU TI
cl. Anexa ordin 270/2010

DATA ANUNȚULUI: 14.04.2022 (ziua/luna/anul)

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+5E SI AMENAJARI EXTERIOARE - STR. NICOLAE IOARGA NR 2
INFORMAREA POPULATIEI PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A
PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Argumentatie: Proiectul propune reglementarea unui teren si crearea conditiilor de construire pentru un imobil mixt

Faza - ETAPA DE INTENTIE
Inițiator/beneficiar - HOLHOS TEODOR SI HOLHOS ANDRA GABRIELA -
Elaborator - JOY ARHITECTURA SRL - arh. MIHAI MADALIN JOLDES - joldes_mihai23@yahoo.com
- RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL - arh. RAZVAN MANCIU - office@ram-arh.com
Adresa - Str. Nicolae Iorga, nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

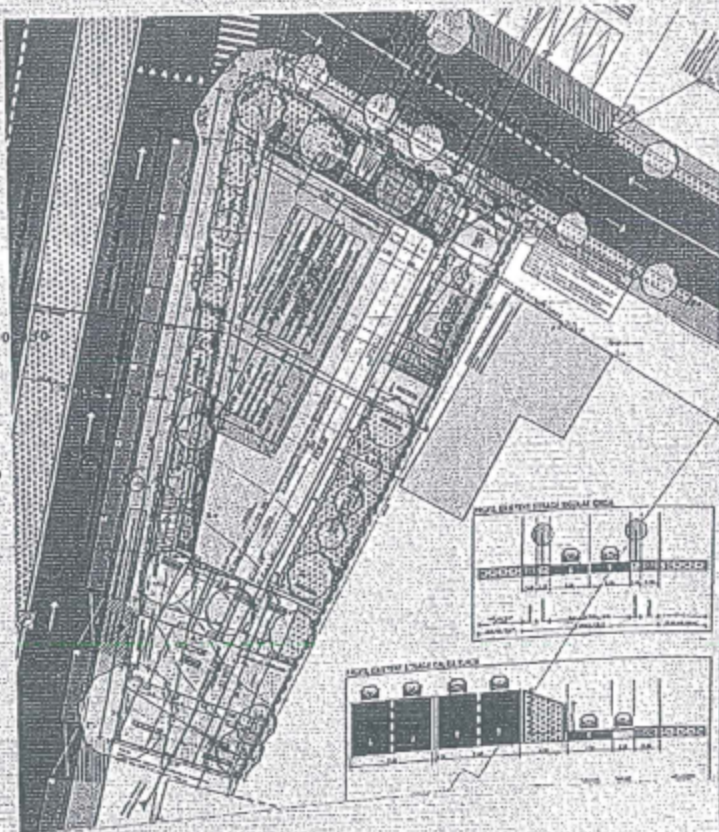
Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada 14.04.2022 - 28.04.2022

Comentariile, observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise prin:
- scrisori/adrese depuse la registratura autorității între orele 08:30-18:30 în ziua de luni, iar între 08:30-16:30 în rest
- scrisori transmise prin poștă pe adresa primăriei (cu data de trimitere în termenul limită indicat) registratura@primariaclujnapoca.ro

Observațiile vor fi transmise către primărie la adresa
Calea Motilor, nr. 3, et. 1, cam. 64
telefon 0264-596030 Int. 4310
e-mail registratura@primariaclujnapoca.ro
Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare aferente acestui Plan Urbanistic de Detaliu din loc. Str. Nicolae Iorga, nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la sediul Primăriei în maxim 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului, cel mai târziu în 28.04.2022 prin:
- afișare la sediul primăriei
- publicare pe pagina de internet a primăriei la adresa primariaclujnapoca.ro
- afișarea pe panouri amplasate în zona de studiu.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
1. Etapa de intenție
2. Etapa de documentare
3. Etapa de propuneri



R

ROMANIA
JUDEȚUL MURES
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Cluj-Napoca

*Afis amplasat
pe 5 iunie 2022
M*

DATA ANUNTULUI: 14.04.2022 (ziua/luna/anul)

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+5E SI AMENAJARI EXTE
INFORMAREA POPULATIEI PRIVIND INTE
PLANULUI URBANISTIC DE

Argumentatie: Proiectul propune reglementarea unui teren si crearea conditiilor de c

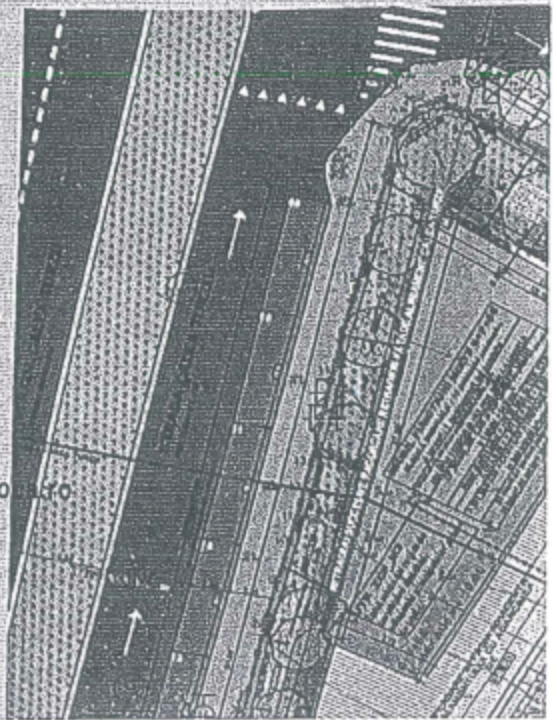
Faza - ETAPA DE INTENTIE
Inițiator/beneficiar - HOLHOS TEODOR SI HOLHOS ANDRA GABRIELA -
Elaborator - JOY ARHITECTURA SRL. - arh. MIHAI MADALIN JOLDES - Jo
- RAM ARHITECTURA SI URBANSIM SRL. - arh. RAZVAN MAN
Adresa - Str. Nicolae Iorga, nr. 2, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Romania

Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada ...14.04.2022... 28.04.2022.....

Comentariile, observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise prin:

- scrisori/adrese depuse la registratura autorității între orele 08:30-18:30 în ziua de joi, iar între 08:30-16:30 în rest
- scrisori transmise prin poștă pe adresa primăriei (cu data de trimitere în termenul limită indicat) registratura@primariaclujnapoca.ro

Observațiile vor fi transmise către primărie la adresa
Calea Motilor, nr. 3, et. 1, cam. 64
telefon 0264-596030 Int. 4310
e-mail: registratura@primariaclujnapoca.ro

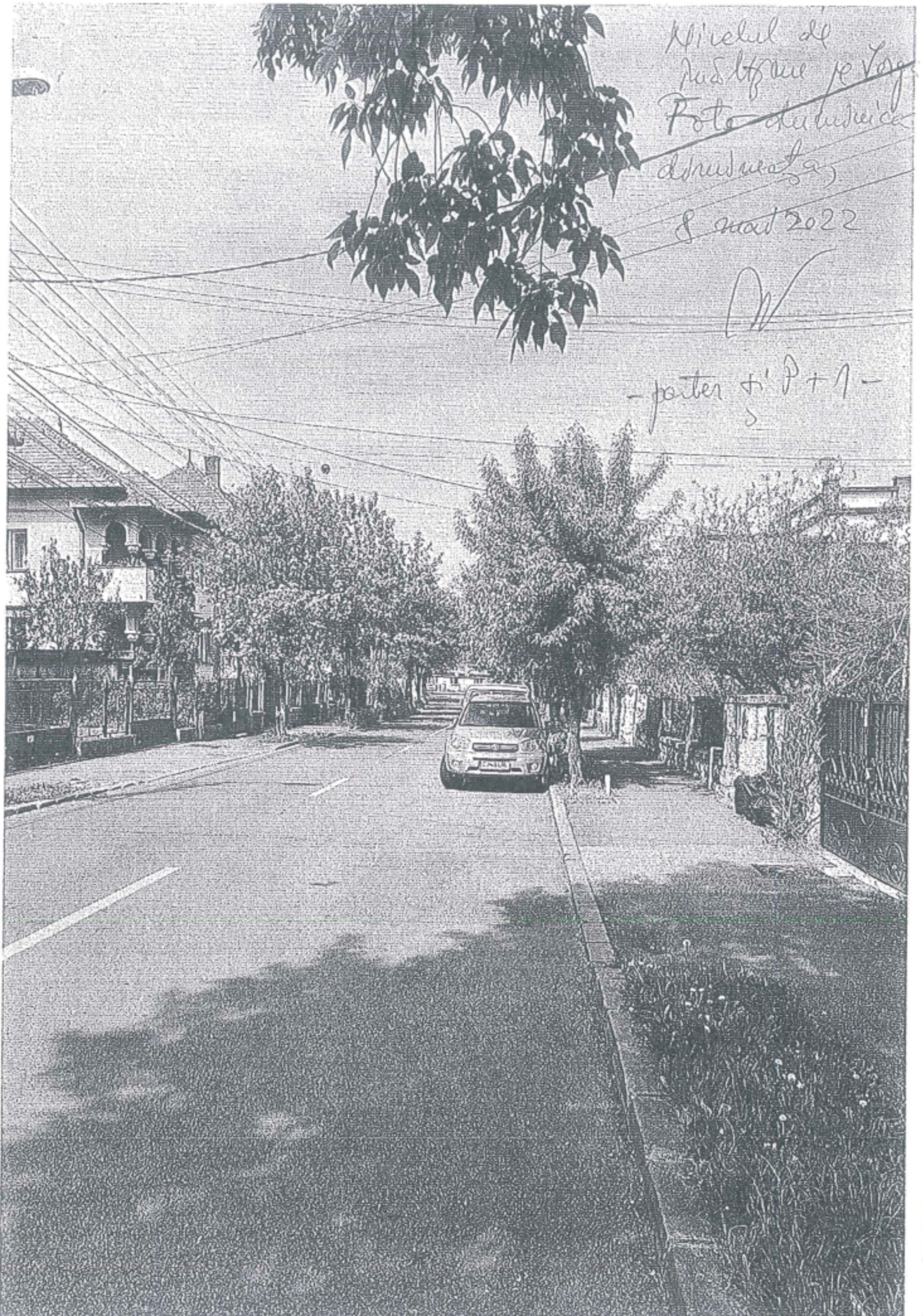


Nivelul de
realizare pe Viz
Foto de vedere
de vedere,

8 mai 2022

W

- parter + P + 1 -
>





Aspectul străzii N. Iuga
Anunțarea detentivă
1 martie 2022

N

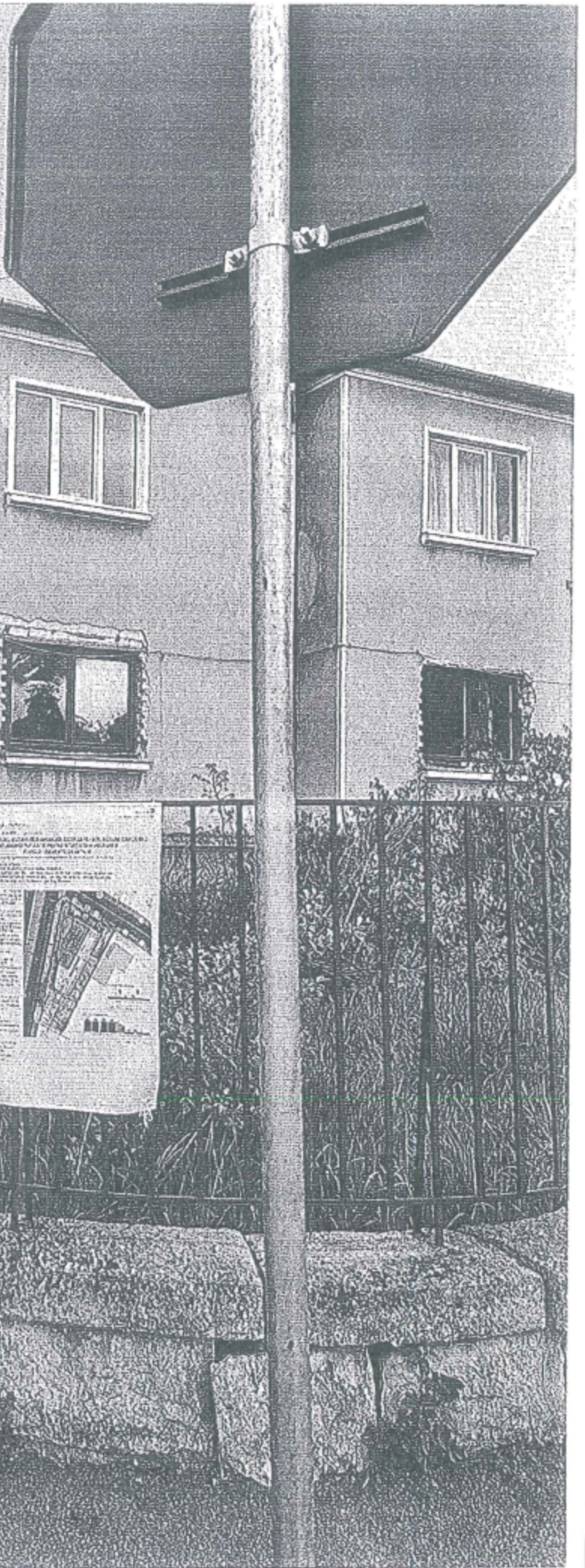
Foto cu casa dinvechitului pe
Atrada Calca Turon, care este
exclusiv parter (art. 31 leg.
gen. de urbanism)

08.05.2022 W



Se observă casa ale Finată
parcelei din proiect, care
este exclusiv parter (alt.
31 Reg. 304, de urbanism)
faptul că nu are P+1 etc, care
nu este permis

ON 08.05.22





Domnului Emil Boc

Primar al municipiului Cluj-Napoca

Am înregistrat în data de 09.05.2022 *Memoriul cuprinzând aspecte juridice de dreptul urbanismului, nr. 498529/433/09.05.2022*, referitor la problema de urbanism de pe strada Nicolae Iorga nr. 2.

Contactând *persoana de contact* la etj. 1, cam. 63, doamna Cipcigan, *astfel cum se indică pe anunțul* amplasat la fața locului, i-am prezentat faptul că am înregistrat acel memoriu - 33 de persoane l-au semnat numai într-o singură zi după apariția a anunțului - și am solicitat a se comunica stadiul lucrării, expunând problema (aspectele sunt detaliate în memoriu). Doamna Cipcigan observând complexitatea problemei, s-a deplasat în biroul doamnei Mureșan Andreea, iar doamna Mureșan ne-a invitat la ea în birou însă față de aspectele discutate, vă rugăm a avea în vedere că *față de conținutul juridic al memoriului ar fi necesar a ni se răspunde punctual la memoriu de către o persoană specializată în drept.*

Totodată, vă rugăm a avea în vedere că memoriul este adresat autorității publice, iar nu biroului de arhitecți, deoarece s-a sesizat autoritatea publică în virtutea drepturilor invocate în memoriu și a atribuției autorității de a verifica dacă este legal și oportun, din perspectiva interesului public, a continua acest demers urbanistic aflat în faza de intenție.

Atașăm cu acest scop memoriul și anexele.

Vă mulțumim.

Cu stimă,

Înclipeam Lăina - Ioana,

Anexa nr. 1

*la Raportul informării și
consultării publicului cuprime
un număr de 31 pagini*

RĂSPUNS

la memoriul întocmit de Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hadarean Anania

„DESFIIŢARE CONSTRUCŢIE CORP C1 ŞI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCŢIUNI MIXTE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER” STRADA NICOLAE IORGA, NR. 2, LOC. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

În raport cu memoriul întocmit de dvs. şi depus la sediul Primăriei Cluj-Napoca sub numărul de înregistrare 466173 din 21.04.2022, vă comunicăm respectuos răspunsul nostru în calitate de proiectanţi:

1. Proiectul care face obiectul discuţiei a fost supus unei documentaţii de tip PUD pentru a studia întocmai încadrarea proiectului în condiţiile regulamentelor de urbanism aplicabile şi a fost AVIZAT FAVORABIL de către Direcţia Judeţeană pentru Cultură Cluj sub nr. 630 / Z / 05.07.2021 , respectiv a primit AVIZ ARHITECT ŞEF FAVORABIL din partea Primăriei Cluj-Napoca în urma comisiei CTATU din data de 07.03.2022.
Menţionăm pe această cale faptul că proiectul de faţă a fost analizat de comisia tehnică constituită din circa 20 de arhitecţi şi urbanişti care au analizat întocmai plierea proiectului pe reglementările urbanistice aferente zonei conform PUG Cluj-Napoca, dar mai ales integrarea noii clădiri în contextul imediat.
2. Documentaţia PUD depusă la primăria Cluj-Napoca cuprinde, în conformitate cu Legea 50, ACORDUL VECINILOR DIRECTI ÎN FORMĂ AUTENTICĂ (ACORD NOTARIAL).
3. Conform procedurilor primăriei Cluj-Napoca aţi fi putut să vă înscrieţi la comisia CTATU din data de 07.03.2022, unde am fi putut dezbate deschis şi obiectiv, toate acuzaţiile dvs.
4. Conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 prin documentaţia PUD se pot stabili prevederi specifice cu privire la accesul auto şi pietonale, retragerile clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, procentul de ocupare a terenului (POT) şi modul de ocupare a terenului şi designul spaţiilor publice.
5. RĂSPUNS LA PUNCTUL 1 DIN MEMORIU.

Parcela studiată este o parcelă de colţ la intersecţia străzilor Calea Turzii şi Nicolae Iorga. Este firesc a considera faptul că parcela are 2 aliniamente, unul la strada Calea Turzii şi unul la strada Nicolae Iorga, întrucât este imperios necesar ca noua clădire să se alinieze la clădirile vecine de pe ambele străzi prin retrageri faţă de aliniamente. Planşa U.05 din proiect surprinde cum anume se retrage clădirea faţă de ambele aliniamente pentru a se insera firesc şi corect în context.

Aliniamentul este marcat pe plan ca o linie care separă spaţiul public de spaţiul proprietate privată. Clădirea are aşadar front la strada Calea Turzii şi strada Nicolae Iorga.

Pentru ambele parcele direct învecinate (strada Calea Turzii şi strada Nicolae Iorga) limita de proprietate reprezintă limita de vecinătate laterală, în sensul în care parcela noastră se află în lateralul ambelor parcele vecine, acesta fiind şi motivul pentru care am considerat ambele limite drept limite laterale.

Limita posterioară a parcelei este limita opusă aliniamentului. Dvs susţineţi că limita estică este limita posterioară a parcelei. Din punct de vedere cadastral imobilul se află situat pe strada Nicolae Iorga nr. 2, şi nu pe strada Calea Turzii.

Mai mult decât atât, toate parcele de pe strada Nicolae Iorga au aceeaşi configuraţie geometrică, adâncime mai mare decât frontul la stradă, datorită faptului că în această zonă parcelarul este protejat, iar noi, în prima fază a acestui proiect am comasat 3 parcele existente care cândva alcătuiau parcela mare de astăzi, conform aviz favorabil nr. 204 / Z / 16.03.2021 emis de Direcţia Judeţeană pentru Cultură Cluj, sub considerentul refacerii parcelarului interbelic.

Așadar, dacă ar fi să considerăm că parcela studiată are limită posterioară, aceasta cu siguranță **NU ESTE** limita estică (opusă aliniamentului de pe Calea Turzii), ci limita sudică (opusă aliniamentului de pe Nicolae Iorga). Ori retragerea față de limita sudică este de 15.00 m > 6.00 m.

6. RĂSPUNS LA PUNCTUL 2 DIN MEMORIU.

Conform celor enunțate în punctul 2 din memoriu, dvs susțineți că parcela studiată este neconstruibilă, datorită faptului că adâncimea parcelei față de strada Calea Turzii este mai mică decât lungimea frontului la stradă.
NIMIC MAI FALS ATÂT DIN PUNCTUL NOSTRU DE VEDERE, CÂT ȘI DIN PUNCTUL DE VEDERE AL COMISIILOR AVIZATOARE.
 Amplasamentul figurează cadastral pe strada Nicoale Iorga nr. 2, iar în raport cu acest fapt și luând în considerare că parcelarul este protejat, parcela studiată este construibilă și respectă toate condițiile din RLU ZCP_M3, sect. 3, pct 4:

- Parcela are front la stradă.
- Lungimea frontului la stradă este de 24.08 m > 21.00 m.
- Adâncimea (51.06 m) este mai mare decât frontul la stradă (24.08 m).
- Suprafața este 945.00 mp > 800 mp.
- Parcela are formă regulată.

7. RĂSPUNS LA PUNCTUL 3 DIN MEMORIU.

NECESAR LOCURI DE PARCARE								
OBIECT	NUMAR / SUPRAFAȚA	NECESAR AUTO cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO rotunjit cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO cf. NR. CABINETE SI BIROURI (1 loc / cabinet, birou)	PARCARI AUTO ASIGURATE	NECESAR VELO cf. ANEXA 2	NECESAR VELO rotunjit cf. ANEXA 2	PARCARI VELO ASIGURATE
LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU								
APARTAMENTE ALI mai mare decât 100 mp	1	2	2	2		1	1	
CLINICA MEDICALA								
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	295	3.6875	4	3		2.95	3	
SUPRAFATA UTILA COMERT SPECIALIZAT VANZARE OCHELARI	34.88	1	1	1				
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	305	3.8125	4	4		3.05	4	
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	303	3.7875	4	4		3.03	4	
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 3	217	2.7125	3	4		2.17	3	
SUPRAFATA UTILA BIROURI ADMINISTRATIE ETAJ 4	211	2.6375	3	4		2.6375	3	
TOTAL PARCARI			21	22	4		18	26

Conform anexei 2 la RLU, pentru spațiul pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor este necesar 1 loc de parcare auto pentru cei 34.88 mp suprafață utilă alocată - „1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).”

După cum se poate observa în tabelul de mai sus, la parterul clădirii unde este prevăzută și partea de comerț, sunt necesare 4 locurile de parcare conform anexei 2, și asigurate sunt 5, așadar cel de-al cincilea loc este atribuit comerțului specializat. Mai mult, pentru toată clădirea sunt necesare 22 de locuri de parcare, iar proiectul asigură cu 2 locuri de parcare în plus, respectiv 24 de locuri de parcare.

Funcțiunea principală a imobilului **NU ESTE** cea de policlinică, ci clinică medicală cu specific oftalmologic și alte specialități (implicit conexe) cum ar fi optică medicală, cabinet opticieni, optometrie, cabinet optometriști, spațiu prezentare ajustare rame, spațiu prelucrare lentile, oftalmologie pediatrică complexă, cabinet biomicroscopie, terapie cu amblyopis, terapie topică, terapie sistemică pediatrică, etc).

RAM

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J32/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-urb.com

JOY ARHITECTURA

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladkolelor, nr. 7, bloc 7AB-Cocara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia,
jud. Alba
Registru Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

Necesarul de locuri de parcare aferente funcțiunii propuse a fost un subiect analizat și dezbătut în comisiile CTATU care au aprobat atât funcțiunea propusă cât și numărul de locuri de parcare propus.

Funcțiunea propusă NU NECESITĂ un număr mai mare de locuri de parcare decât cele asigurate, așadar consecința unui scenariu precum cel menționat de dvs. conform căruia se va parca pe strada Nicolae Iorga devine absurdă și exagerată.

8. RĂSPUNS LA PUNCTUL 4 DIN MEMORIU.

Conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 prin documentații PUD se pot stabili prevederi specifice cu privire la accesul auto și pietonale. Există acces direct la două drumuri publice - strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga. Luând în considerare funcțiunile propuse - clădire mixtă adăpostind funcțiunea de sănătate, birouri administrative și locuire de serviciu, se propun accese pietonale și carosabile distincte. În consecință se propun câte 1 acces carosabil și pietonal din strada Calea Turzii, respectiv câte 1 acces carosabil și pietonal din strada Nicolae Iorga.

CONCLUZII:

1. În memoriul dvs ați folosit în repetate rânduri sintagmele „încălcător grav”, „proiectantul a ales...în scopul de a eluda”, „artificial și conduită nelegală”. Vă respectăm punctul de vedere, însă considerăm că aceste acuze nu își au rostul, în condițiile în care proiectul, în toate fazele lui, s-a străduit să satisfacă toate cerințele, exigențele și reglementările urbanistice aplicabile zonei, fie ele parte din legislația în vigoare, PUG, RLU, etc sau cele ce țin de bunul simț al arhitectului care inserează o construcție nouă într-un context existent.
2. Mai mult decât atât, socotim că ați căutat cu orice preț să găsiți puncte ale proiectului de care să vă legați și pe care doar dvs. să le considerați nevralgice, aducându-ne atât nouă, cât și instituțiilor avizatoare, acuze grave. Nimeni nu a încercat să păcălească pe nimeni, să inducă în eroare, să eludeze, să folosească artificii nelegale, așa cum dvs. ne acuzați pe nedrept.
3. Considerăm că nu ați studiat suficient proiectul pentru a-i înțelege complexitatea rezultată dintr-un set de analize și studii urbanistice laborioase care au creionat soluția aprobată de comisiile tehnice avizatoare.
4. Nu în ultimul rând, fiecare decizie luată de biroul nostru de proiectare a fost justificată în proiect, iar dovada plierii pe cerințele din regulamentele aplicabile zonei este însuși proiectul, dar și tabelul cu titlul „pliere pe regulament” prezentat atât în partea scrisă, cât și în partea desenată, precum și faptul că a primit AVIZ FAVORABIL în toate forumurile decizionale implicate la faza PUD.

Cu stima,

arh. Razvan MANCIU
arh. Mihai JOLDES



539023 / 24.04.2022



RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, Jud. Cluj
CF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-arb.com



S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Ghidolelelor, nr. 7, bloc 7ABCscara 8, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia,
Jud. Alba
Registrel Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

RĂSPUNS

REFERITOR LA MEMORIUL INREGISTRAT SUB NR. 498529 / 433 DIN 09.05.2022

RĂSPUNS LA PUNCTUL 1 DIN MEMORIU.

PROCEDURA DE CONSULTARE A PUBLICULUI A FOST SI ESTE SARCINA PRIMARIEI CLUJ-NAPOCA, SI A FOST EFECTUATA CONFORM HCL 153 DIN 10 APRILIE 2012, RESPECTANDU-SE LEGEA 350 / 2001 , ORDINUL 2701 / 2010 , LEGEA 52 / 2003, LEGEA 544 / 2001.

CONFORM ORDIN 2701 / 2010 , SECTIUNEA A 4-A, ART.42, PUNCTUL A) , SI CONFORM HCL 153 DIN 10 APRILIE 2012 CLUJ-NAPOCA, IN PROCESUL DE CONSULTARE A POPULATIEI SUNT NOTIFICATI SI IMPLICATI PROPRIETARIII PARCELELOR VECINE PE TOATE LATURILE CELEI CARE A GENERAT PUD PRIVIND INTENTIA SI PROPUNERILE DOCUMENTATIEI DE URBANISM - „În situația solicitării elaborării unui PUD, autoritățile administrației publice locale informează și consultă populația în conformitate cu regulamentul local aprobat prevăzut de prezenta metodologie, cel puțin prin următoarele modalități: a) se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile”.

ASADAR, IN VEDEREA PARCURGERII PROCEDURII DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI, SUNT IMPLICATE PERSOANELE DIRECT AFECTATE CONFORM HCL 153 DIN 10 APRILIE 2012 CLUJ-NAPOCA. ACESTI VECINI AU FOST CONSULTATI ATAT DE CATRE BENEFICIARUL LUCRARII INCA DIN MARTIE 2021 CAND SI-AU EXPRIMAT ACORDUL FAVORABIL ÎN FORMĂ AUTENTICĂ (ACORD NOTARIAL), DAR SI DE CATRE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA PRIN PRISMA RESPONSABILULUI COORDONATOR – BIROUL STRATEGII URBAINE CAM.64, ET. 1, TEL. 0264 596 030 INT. 4310 , PRIN DOAMNA SIMONA CIPCIGAN, CONFORM DOCUMENTULUI DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI DEZBATERE PUBLICA, INTOCMIT LA DATA DE 15.04.2022, DAR CARE A AJUNS LA SERVICIUL CENTRUL DE INFORMARE PENTRU CETATENI DIN CADRUL PRIMARIEI CLUJ-NAPOCA IN DATA DE 27.04.2022 PENTRU A PUTEA FI RIDICAT DE BENEFICIAR SAU PROIECTANT, ACESTA FIIND SI MOTIVUL PENTRU CARE PANOUL LUCRARII CUPRINZAND DATE ALE PROIECTULUI SI DATE DIN DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI DEZBATERE PUBLICA A FOST AFISAT LA FATA LOCULUI LA O DATA ULTERIOARA, RESPECTIV DUPA DATA DE 28.04.2022.

Registratură
verificare stadiu cerere

Stadiu documentului 326911 / 2022

DataVen	OraVen	Sursa	DataTrim	OraTrim	Destinatia	MedieZ	Comentarii
10.02.2022	14:23:05	Centru Local Fierca (Serviciul Centrul de informare pentru cetateni -25)	10.02.2022	14:23:08	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	Tamias	
18.02.2022	14:23:38	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	21.02.2022	15:50:42	Cristina Bartha (Biroul Strategii urbane 433)	Tamias	
21.02.2022	16:51:42	Cristina Bartha (Biroul Strategii urbane 433)	16.03.2022	12:57:24	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	Tamias	
16.03.2022	12:57:24	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	28.04.2022	09:23:04	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	Tamias	
28.03.2022	08:25:14	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	11.04.2022	10:00:35	EMIL BOG (PRIMAR II)	Tamias	
11.04.2022	10:00:35	EMIL BOG (PRIMAR II)	12.04.2022	00:13:39	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	Tamias	
12.04.2022	08:13:39	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	12.04.2022	09:20:42	Carmela Pop (Biroul Strategii urbane 433)	Tamias	
12.04.2022	08:20:42	Carmela Pop (Biroul Strategii urbane 433)	27.04.2022	11:35:10		Rezultat Favorabil	aviz -DP la C.C - 27.04.2022
27.04.2022	11:35:10	Carmela Pop (Biroul Strategii urbane 433)	27.04.2022	11:35:10	Serviciul Centrul de informare pentru cetateni 425 (Directia Evenimente publice si informare cetateni 423)	Tamias spre Expeditie	
27.04.2022	11:35:10	Serviciul Centrul de informare pentru cetateni 425 (Directia Evenimente publice si informare cetateni 423)	16.05.2022	10:42:51	Serviciul Centrul de informare pentru cetateni 425 (Directia Evenimente publice si informare cetateni 423)	Expeditat	RIDICAT 05.05.2022 JOLDES MIHAI

Pentru a primi informații despre stadiul cererii stadiu documentului nr. 326911/2022

JOLDES_MIHAI23@YAHOO.COM

PRIMARIA CLUJ-NAPOCA, CONFORM REGLEMENTARILOR LEGALE IN DOMENIUL AMENAJARII TERITORIULUI SI URBANISMULUI, A FACUT PUBLICE PE SITE-UL INSTITUTIEI ANUNTURILE CU PRIVIRE LA ACEASTA DOCUMENTATIE DE URBANISM INCA DIN DATA DE 23.12.2021 PENTRU SEDINTA CTATU DIN 29.12.2021, DATA DE 28.02.2022 PENTRU SEDINTA CTATU DIN 07.03.2022, RESPECTIV DATA DE 14.04.2022. TOATE ACESTE PUBLICATII AU FOST SI SUNT PUBLICE CU SCOPUL DE A FI CONSULTATE, IAR DUMNEAVOASTRA, ASA CUM BINE ATI RECUNOSCU IN MEMORIU, ATI AVUT ACCES LA ELE IN LUNA APRILIE 2022 SI ATI FORMULAT PRIMELE OBIECTIUNI IN DATA DE 21 APRILIE 2022 (21.04.2022) ADICA EXACT IN PERIOADA IMEDIAT URMATOARE DATEI DE 14.04.2022.

NU IN ULTIMUL RAND, PROIECTANTUL A DAT ANUNT LA ZIAR (ADEVARUL CLICK) CU PRIVIRE LA ACEASTA INVESTITIE, INCA DIN DATA DE 26.11.2021, IAR DVS RECUNOASTETI IN MEMORIU CA ATI AFLAT DIN PRESA DESPRE DEZBATERILE CE AU AVUT LOC IN NOIEMBRIE 2021 SI MARTIE 2022.

26.II.2021

IMICA PUBLICITATE

SERVICII	SERVICII	DIVERSE
<p>OFERTE SERVICIU</p> <p>AGENT paza in Bucuresti, OK Guard, cu o experienta de peste 27 ani in domeniul pazii, angajeaza agenti de securitate pentru obiective din Bucuresti. Salariu motivant. Ratați la telefon 0795 07 356.</p> <p>ANGAJAM urgent agenti securitate pentru BUCURESTI-ILFOV -salariu net 2000-2300 lei 0791630.914/0791630.929</p> <p>VAZAITOARE angajeaza urgent Cofetaria Capusa 079070959</p> <p>AGENTIE securitate angajeaza conform legii 333/2003 AGENTI SECURITATE, posturi interior, program zi, salariu net 1500-2000 lei. 074723392, 0213134477.</p> <p>CLUBUL Sportiv al Armatei „Steaua”, cu sediul in Bulevardul Ghencea, nr. 35, sector 6, Bucuresti, organizeaza concurs pentru ocuparea pe durata nedeterminata a unui post vacant de executie de personal civil contractual de economist gr. II in biroul decanului din sectia financiar-contabila (absolventi de studii superioare in profi economic, cu diploma de licenta si vechime minima in munca si in specialitatea studiilor de 6 luni). Desfasurare concurs: 07.11.2021, ora 10:00 - proba scrisa; 22.11.2021, ora 10:00 - interviu. Data fritei de depunere a dosarelor: 08.11.2021, ora 16:00. Probele de concurs se desfasoara la sediul clubului, unde se depun si dosarele de concurs si sunt asculte si datele organizatorice. Date contact secretariat tel. 0214136007 int. 125 sau 141.</p> <p>FIRMA de CLEANING angajam AGENTI CURATENIE pentru sedi banci, cladiri birouri si echipe mobile, Bucuresti, Baneasa, Mogoșoaia, barbatii si femei, Program lucru 8 ore, luni-vineri. 0733731078, 0730.280.408; 0723.623.392; 0727.733.796.</p> <p>FIRMA Zarea angajeaza urgent stivuitoristi si manipulatori marfuri, barbati, pentru depozitul propriu program lucru dimineata. Interviuuri luni-vineri orele 10-16 la sediul din Bldul Bucuresti Noi nr. 176, sector 1. Transport: metrou statia Laminonului sau autobuzele 697, 112, 205. Telefon : 021667.0020, e-mail: office@zarea.ro.</p> <p>ANGAJAM urgent agenti securitate pentru BUCURESTI-ILFOV -salariu net 1900-2100 lei 0791630.914/0791630.929</p> <p>BOGART cu sediul in Bucuresti, angajeaza lucratori, sudori conectorii metalici, operatorii masinii debitarea, strungari/frezor. 0724322.058.</p>	<p>SOCIETATE de paza angajeaza agenti de securitate, paznici, pentru Bucuresti. Salariu net peste 2000 lei, luni la firma. Telefon 0762.307.772, 0785.244.401, 0762.307.773.</p> <p>PRESTARI SERVICIU</p> <p>ACOPERISURI, mansardat, apartamente, frizaje, executam cu seriozitate, experienta, certificat de garantie. 0728.760.020</p> <p>ELECTRICIAN autorizat, schimb, repar tablouri electrice, prize, lumina, intrta. 0762.356.999</p> <p>CABINET stomatologic Unii Nava Traian ofera tratamente stomatologice, cu reduceri Reduceri pensionarilor tel 0745013258.</p> <p style="text-align: center;">CUMPARARI</p> <p>IMOBILE</p> <p>CUMPAR garsoniera sau apartament mobil/nemobil in Bucuresti. 0761532117</p> <p>NOVAPREST chiar va cumpara, inchiriaz apartamentele. Chiar avem clienti 0766.661.910</p> <p>PARTICULAR cumpar urgent locuinta in Bucuresti-Ilfov, exclus intermediari. 071965.760</p> <p style="text-align: center;">AUTO</p> <p>CUMPAR automobile in orice stare, ofer 1300-1500 Ron. 0766.687.339</p> <p>AUTOTURISME program tabla, Bucuresti, Ilfov. Ofer 1400 lei 0741632308</p> <p style="text-align: center;">DIVERSE</p> <p>CUMPARAM card vechi noi, plata pe loc, deplasarea gratuita. 0213081758</p> <p style="text-align: center;">INCHIRIERI</p> <p style="text-align: center;">CERERI</p> <p>CAUT garsoniera sau apartament mobil/nemobil pentru familie contabili. 0761532117</p> <p style="text-align: center;">DIVERSE</p> <p>INFORMAREA POPULATIEI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU HOLHOS TEOGOR SI HOLHOS ANDRA GABRIELA in calitate de Elitari, anunta publicul interesat asupra reglementarii urbanistice aferente parcelei situate in municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Iorga, nr. 2, jud. Cluj in vederea realizarii proiectului «Elaborare Plan de Detaliu pentru autorizarea executării</p>	<p>lucrarilor de delimitare constructie ceop CI si construire imobil cu functiuni mixte, imprejurare proprietate, amenajari exterioare, organizarea de sancler si informare». Documentatia de P.U.D. poate fi consultata la sediul beneficiarilor- Municipiul Alba-Iulia, B-dul Revolutiei 1905, nr. 27, jud. Alba in zilele de luni-vineri, intre orele 8-16. Comentariile, observatiile si propunerile referitoare la intentia de elaborare a planului pot fi transmise prin: scrisori/adresa depuse la registratura autoritatii - comentarii pe pagina de internet a primariei la adresa primariacujnapoca.ro Observatiile vor fi transmise catre primarie la adresa str. Mestor nr. 1, Broul Strazii Urbane-Cam. 63, et. I, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, telefon 0265-596030, e-mail: registratura@primariacujnapoca.ro. Observatiile sunt necesare in vederea dezbaterei publice al Planului Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea parcelei din punct de vedere urbanistic in vederea realizarii unui imobil cu functiuni mixte situat pe str. Nicolae Iorga, nr. 2, mun. Cluj-Napoca. Raspunsul la observatiile va fi pus la dispozitia publicului prin afisarea la sediul primariei-str. Mestor nr. 1, Broul Strazii Urbane-Cam. 63, et. I, publicarea pe pagina de internet a primariei la adresa http://primariacujnapoca.ro -afisarea pe panouri amplasate in zona de studiu. Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului. Etapa de intentie 2 Etapa de documentare 3 Etapa de propuneri</p> <p style="text-align: center;">PITRODERI</p> <p>SC ASA CARGO LINE SRL, cu sediul in Iasi, CUI 38488354, declara pierduta Autorizatia Auto Turcia Tarta cu seria 627053 din 16.06.2011.</p>

RĂSPUNS LA PUNCTUL 2 DIN MEMORIU.

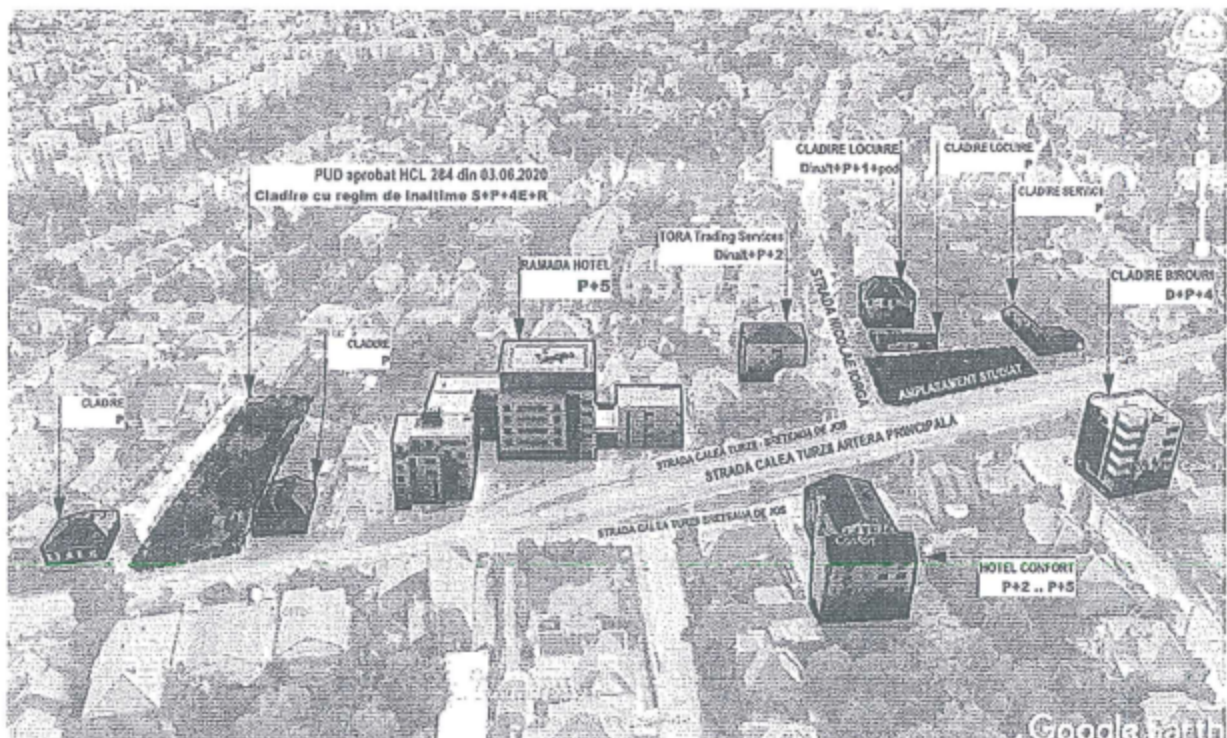
REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRII PROPUSE, S+P+5, A FOST STABILIT IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA APROBAT CU HCL 493 / 22.12.2014, UTR ZCP_M3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC.

IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE UTR ZCP_M3, SUNT PERMISE IN ACEASTA UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA CLADIRI CU REGIM DE INALTIME S+P+5.

CONFORM PUG, UTR ZCP_M3, SECTIUNEA 3, PUNCTUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

- PENTRU CLĂDIRILE COMUNE, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ NU VA DEPĂȘI 18 M, IAR ÎNĂLȚIMEA TOTALĂ (MAXIMĂ) NU VA DEPĂȘI 22 M, RESPECTIV UN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE (1-3S)+P+4+M SAU (1-3S)+P+4+1R, ÎN ACEST CAZ ULTIMUL NIVEL VA AVEA O RETRAGERE FAȚĂ DE PLANUL FAȚADEI SPRE SPAȚIUL PUBLIC DE MINIMUM 1,80 M.
- PENTRU CLĂDIRILE DE COLȚ, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ NU VA DEPĂȘI 22 M, IAR ÎNĂLȚIMEA TOTALĂ (MAXIMĂ) NU VA DEPĂȘI 22 M, RESPECTIV UN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE (1-3S)+P+5.

AMINTIM AICI FAPTUL CA PRIN HCL 284 DIN 03.06.2020 A FOST APROBATA O CLADIRE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E+R, PE CALEA TURZII NR. 35, AVAND VECINI DIRECTI CLADIRI PARTER, INITIATOR SC BUILDODOGY SRL, PROIECTANT GENERAL SC DUAL OFFICE SRL. IN CONSECINTA, A FOST APROBAT REGIMUL DE INALTIME MAXIM PERMIS PRIN PUG, PENTRU CLADIRILE COMUNE.



PRIN CORESPONDENTA, INTRUCAT AMPLASAMENTUL NOSTRU ESTE UNUL DE COLT, LA INTERSECTIA DINTRE STRADA CALEA TURZII SI NICOLAE IORGA, CU FRONT LA STRADA CALEA TURZII, S-A SOLICITAT SI APROBAT REGIMUL DE INALTIME S+P+5 PE COLT, RESPECTIV 2 VOLUME DE RACORDARE S+P+4 SI S+P+2 SPRE STRADA NICOLAE IORGA.

UTR ZCP_M3 AFERENT PUG PERMITE HMAX CORNISA 22M, HMAX CLADIRE 22M. CLADIREA PROPUSE ARE HMAX = 19.90M, CU 2.10M SUB CEEA CE PERMITE PUG.

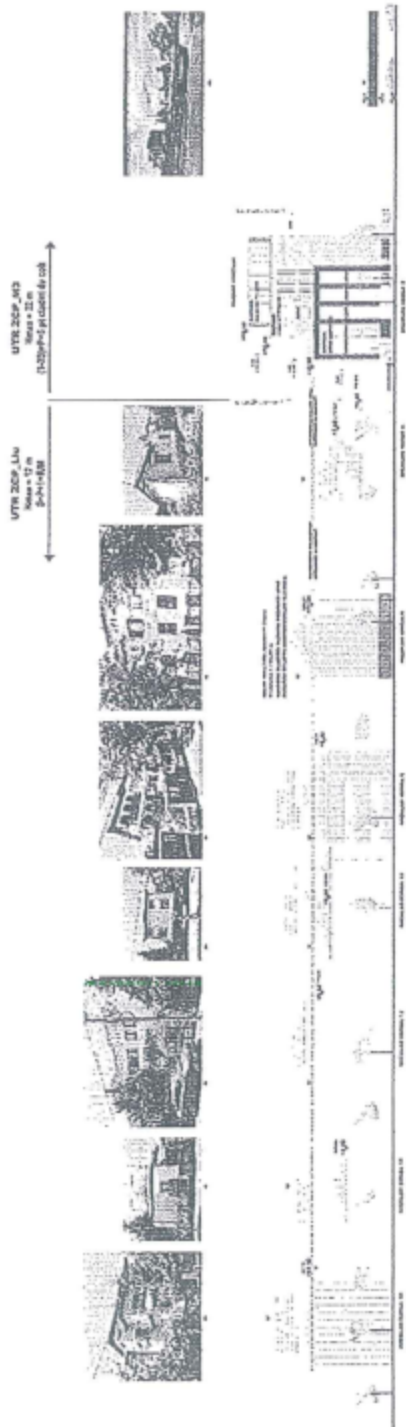
IN MEMORIUL GENERAL PUD A FOST SUSPRINS FOARTE CLAR CUM ANUME CLADIREA PROPUSE SE RACORDEAZA FIRESA LA CONTEXTUL IMEDIAT:

✓ INTEGRARE IN CONTEXT - RACORDAREA VOLUMETRIEI LA CLADIRILE INVECINATE - STRADA NICOLAE IORGA

IN CE PRIVESTE CLADIREA PROPUSA, IN RAPORT CU STRADA NICOLAE IORGA SI DESFASURAREA STUDIATA A ACESTEIA SE PROPUN 3 VOLUME CU RETRAGERI DIFERITE ASTFEL INCAT CLADIREA ISI RACORDEAZA VOLUMUL S+P+2 LA CLADIRILE INALTE EXISTENTE PE STRADA NICOLAE IORGA, DINTRE CARE CEA MAI IMPORTANTA ESTE CLADIREA DE PE IORGA 6 CLADIRE PROPUSA SPRE CLASARE IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, RESPECTIV PROPUNE UN ACCENT PE COLT CU REGIM DE INALTIME S+P+4 , S+P+5 PENTRU A RASPUNDE LA CALEA TURZII, STRADA PRINCIPALA DE TRANZITIE CU CARACTER REPRESENTATIV PENTRU ORAS.

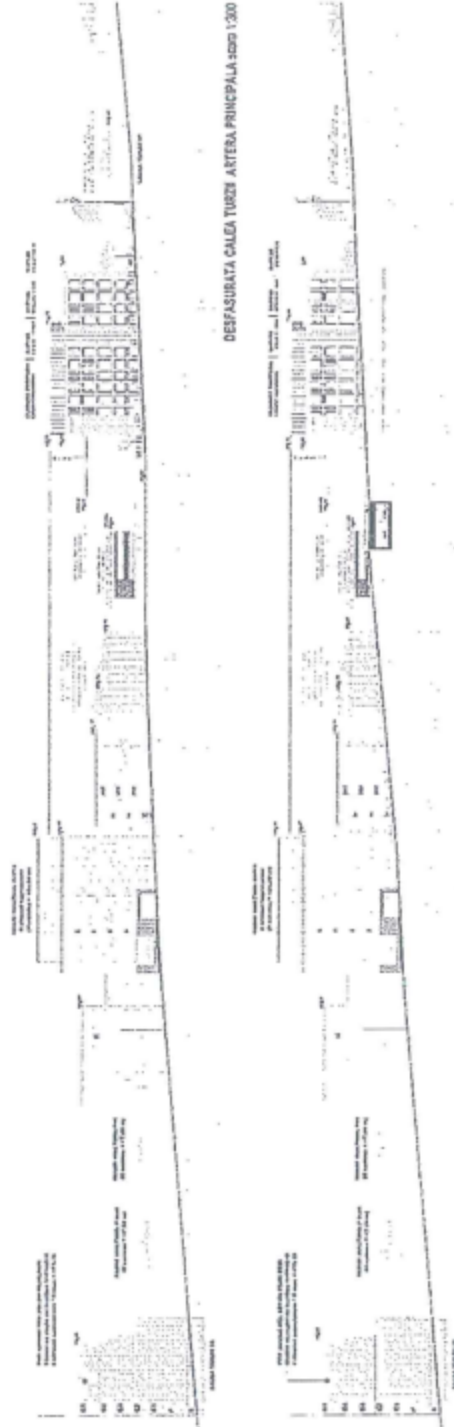
✓ INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DE PE LATURA AFERENTA STR. NICOLAE IORGA PE CARE ESTE AMPLASATA PARCELA. (A SE VEDEA PLANSA U13 - 2)

DESFASURATA STRADALA DIN PLANSA U.13 CUPRINDE TOATE CLADIRILE DE PE STRADA NICOLAE IORGA SI SURPRINDE FAPTUL CA REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR VARIAZA DE LA P LA D+P+1+M. MASURATORILE TOPOGRAFICE EFECTUATE IN ZONA AU SCOS LA IVEALA FAPTUL CA 5 DINTRE CELE 7 CLADIRI CE COMPUN FRONTUL SUDIC AL STRAZII NICOLAE IORGA AU COTA LA CORNISA CUPRINSA INTRE 9 - 11 M, ECHIVALENT UNUI REGIM DE INALTIME P+2. CELELALTE 2 CLADIRI AU REGIM P (NICOLAE IORGA 4) , RESPECTIV D+P (NICOLAE IORGA 14). ASADAR, RAPORTAREA LA CLADIREA CU REGIM DE INALTIME P DIN IMEDIATA VECINATATE A AMPLASAMENTULUI STUDIAT DEVINA LIMITATIVA SI NEJUSTIFICATA IN CONDITIILE IN CARE PE STRADA PREDOMINA CLADIRILE MAI INALTE IN DETRIMENTUL CELOR JOASE CU UN RAPORT DE 5:2. MAI MULT, TOATE CLADIRILE EXISTENTE DE PE STRADA NICOLAE IORGA FAC PARTE DIN ALT UTR, RESPECTIV ZCP_LIU CE PERMITE HMAX = 12 M, REGIM DE INALTIME ECHIVALENT (S)+P+1+R (3 NIVELURI SUPRATERANE).



DEFASURATA STRADA NICOLAE TORBA SCOS 1:200

CONCLUZIE: Din punct de vedere tehnic, studiul este realizat corect, respectiv planurile de amplasament si planurile de constructii sunt realizate in conformanta cu regulile de urbanism aplicabile in zona de studiu. Studiul este realizat in conformanta cu regulile de urbanism aplicabile in zona de studiu. Studiul este realizat in conformanta cu regulile de urbanism aplicabile in zona de studiu.



DEFASURATA CALEA TURZII ARTERA PRINCIPALA SCOS 1:300

CONCLUZIE: Planurile sunt realizate in conformanta cu regulile de urbanism aplicabile in zona de studiu. Studiul este realizat in conformanta cu regulile de urbanism aplicabile in zona de studiu. Studiul este realizat in conformanta cu regulile de urbanism aplicabile in zona de studiu.



- ✓ INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA DIALOGULUI CLADIRII PROPUSE CU CLADIRILE EXISTENTE DE PE FRONTURILE OPUSE ATAT PE STRADA NICOLAE IORGA SI STRADA CALEA TURZII

CLADIREA PROPUSA ESTE ALCATUITA DIN 3 VOLUME CU REGIM DE INALTIME DIFERIT, CU SCOPUL DE A RASPUNDE DIFERIT VECINATATILOR. SPRE STRADA NICOLAE IORGA, CLADIREA RASPUNDE CU UN VOLUM S+P+2, H MAX ATIC = + 10.90M, IAR SPRE STRADA CALEA TURZII CLADIREA RASPUNDE CU UN VOLUM S+P+4 H MAX ATIC = +16.90M, RESPECTIV PE COLT CU UN VOLUM S+P+5 H MAX ATIC = + 19.90M.

PROFIL STRADAL STRADA NICOLAE IORGA. (A SE VEDEA PLANSA U.12)

PROFILUL STRADAL STUDIAT PE STRADA NICOLAE IORGA SCOATE IN EVIDENTA DIALOGUL DINTRE CLADIREA PROPUSA SI CLADIREA DE PE FRONTUL OPUS, TORA TRADING SERVICES, O CLADIRE CU REGIM DE INALTIME D+P+2, HCORNISA = 12.30M). VOLUMUL PROPUS SPRE STRADA NICOLAE IORGA AVAND REGIM DE INALTIME S+P+2 SI O INALTIME LA ATIC DE 10.90M SE RAPORTEAZA FIRESCL CLADIREA TORA TRADING SERVICES DE PE FRONTUL OPUS CU UN REGIM DE INALTIME SIMILAR D+P+2, DAR CU O INALTIME MAI MARE, 12.30M.

APRECIEM IRELEVANTA OBSERVATIA DVS REFERITOARE LA CLADIREA TORA, CUM CA ACEASTA A FOST AUTORIZATA SUB INCIDENTA VECHIULUI PUG, SI CA NU EXISTA O JUSTIFICARE JURIDICA PENTRU A LUA ACEST IMOBIL IN DISCUTIE. CHIAR DACA NU AR EXISTA O ASTFEL DE JUSTIFICARE, UNA JURIDICA, EXISTA IN SCHIMB O JUSTIFICARE URBANISTICA, CLADIREA EXISTA PE STRADA NICOALE IORGA, LA FEL CUM EXISTA CLADIREA HOTELULUI RAMADA SAU CLADIREA APROBATA CU HCL 284 DIN 03.06.2020 DE PE STRADA CALEA TURZII. MAI MULT, CLADIREA TORA ARE UN REGIM DE INALTIME DEMISOL + PARTER + 2 ETAJE (D+P+2), SI NU ESTE DELOC UN VOLUM „EXTREM DE MODEST SI RESTRANS” ASA CUM DUMNEAVOASTRA IL NUMITI, CI ESTE O PREZENTA VOLUMETRICI CU UN REGIM DE INALTIME CE ASTAZI NU SE INCADREAZA IN PREVEDERILE UTR-ULUI DIN CARE FACE PARTE, UTR-LIU, IN CARE SE PERMIT CLADIRI DE MAXIM S+P+1+M. ASADAR DUMNEAVOASTRA AFIRMATI CA AR TREBUI SA IGNORAM CLADIREA TORA CARE NU RESPECTA PUG ACTUAL, DAR SA DESFIINTAM O CLADIRE CONTEXTUALA PRECUM CEA PROPUSA, CE RESPECTA PREVEDERILE URBANISTICE APPLICABILE.

IN CEEA CE PRIVESTE CLADIREA D+P+1 EXISTENTA PE AMPLASAMENTUL STUDIAT, NU FACE OBIECTUL DOCUMENTATIEI PUD SI NICI A RAPORTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI, PENTRU DEMOLAREA ACESTEIA EXISTAND UN AVIZ FAVORABIL DIN PARTEA DIRECTIEI JUDETENE DE CULTURA CLUJ, AVIZ 204 / Z / 16.03.2021.

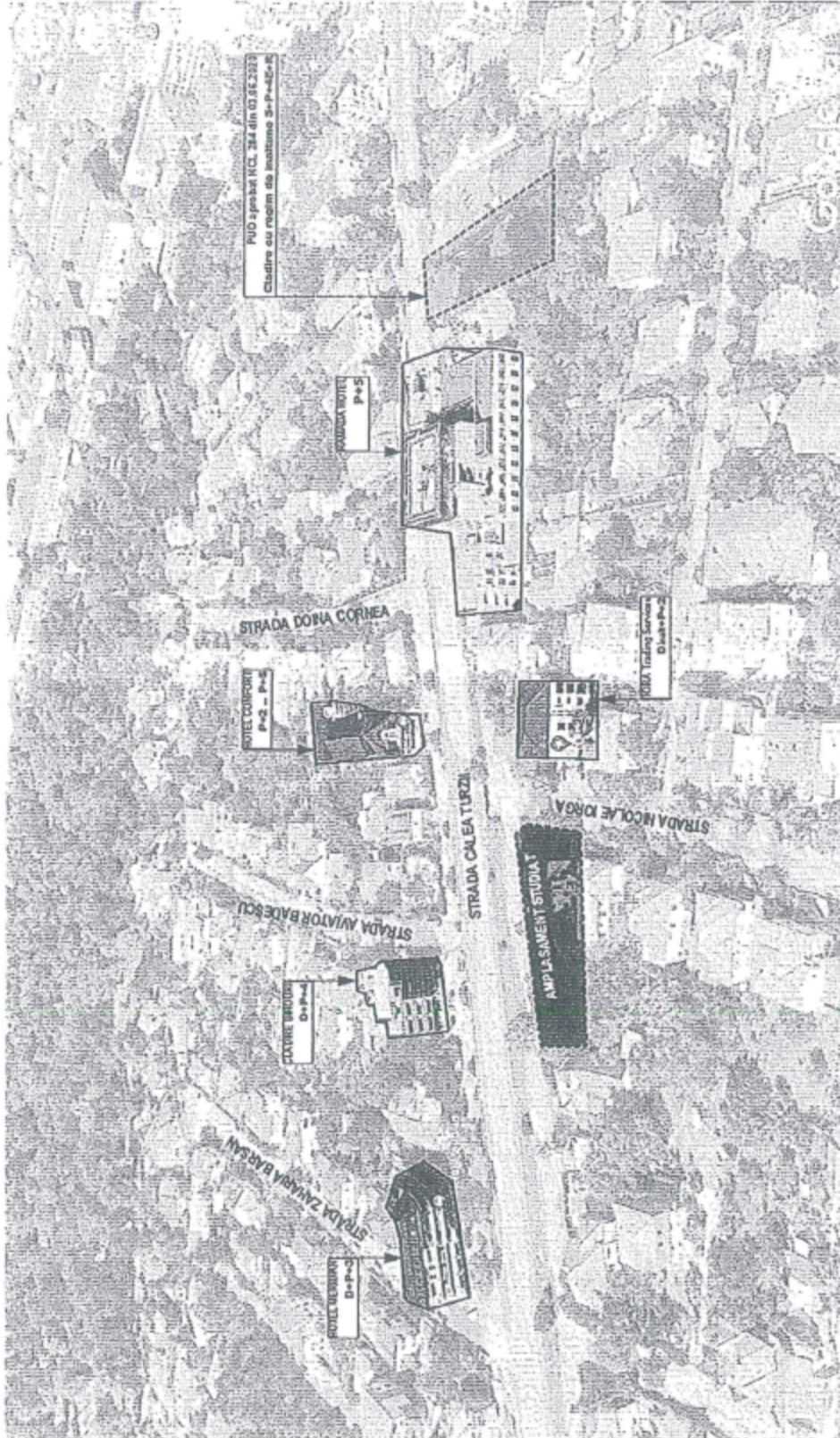
CONTRAR AFIRMATIILOR DUMNEAVOASTRA, IN MEMORIUL GENERAL PUD NU S-A SUSTINUT IN MOD NEADEVARAT CA PE STRADA NICOLAE IORGA AR EXISTA CONSTRUCTII P+2, CI URMATOARELE: „ MASURATORILE TOPOGRAFICE EFECTUATE IN ZONA AU SCOS LA IVEALA FAPTUL CA 5 DINTRE CELE 7 CLADIRI CE COMPUN FRONTUL SUDIC AL STRAZII NICOLAE IORGA AU COTA LA CORNISA CUPRINSA INTRE 9 – 11 M, ECHIVALENT UNUI REGIM DE INALTIME P+2.”
IN CONSECINTA, LA STUDIAREA INALTIMII CLADIRILOR INTR-O ANUMITA ZONA, NU DOAR REGIMUL DE INALTIME (NUMARUL DE NIVELE) SE IA IN CALCUL, CI MAI ALES INALTIMILE EFECTIVE ALE CONSTRUCTIILOR.

DE ASEMENEA, APRECIEM CA ESTE DE REA CREDINTA UTILIZAREA SINTAGMEI „BLOC DE 7 NIVELURI LANGA CASE PARTER”. LA O SIMPLA CAUTARE PE PLATFORMELE GOOGLE MAPS SAU GOOGLE EARTH, SE POATE OBSERVA EXISTENTA UNUI MIXAJ INTRE CLADIRI PARTER, PARTER SI 1 ETAJ, PARTER SI 2 ETAJE, BA CHIAR PARTER SI 3 ETAJE IN MIJLOCLUL UNUI CVARTAL FLANCAT PE UNA DINTRE LATURI DE STRADA NICOLAE IORGA. MAI MULT DECAT ATAT, CLADIREA PROPUSA NU ESTE UN „BLOC DE 7 NIVELURI”, CI O CLADIRE PERFECT CONTEXTUALA, AVAND REGIM DE INALTIME S+P+5, CE SE RACORDEAZA ARMONIOS LA STRADA NICOLAE IORGA PRINTR-UN VOLUM P+2 AVAND ACEEASI COTA LA CORNISA CU CONSTRUCTII DE PE ACEEASI PARTE A STRAZII, SI APOI CRESTE IN INALTIME CATRE STRADA CALEA TURZII, DIALOGAND FIRESCU CU CLADIRILE CE COMPUN FRONTURILE STRAZII.

MAI MULT, SE ADUCE IN DISCUTIE COLTUL STRAZII DOINA CORNEA, FOSTA ALBA IULIA, AFIRMANDU-SE CA TOATE CASELE DE LA COLTUL STRAZII SUNT DE ACEEASI INALTIME CU CASELE DE PE INTREAGA STRAGA. APRECIEM CA IN MOD NEINTEMEIAT SE IGNORA SI SE OMIT INTENTIONAT CAZURILE STRAZII AVIATOR BADESCU (VIS-A-VIS DE AMPLASAMENTUL NOSTRU, PE PARTEA CEALALTA A STRAZII CALEA TURZII) SI ZAHARIA BARSAN, STRAZI CARE LA COLTURI PREZINTA CLADIRI D+P+4 SI D+P+3 LANGA CONSTRUCTII PARTER.



STRADA AVIATOR BADESCU, CLADIRE PE COLT D+P+4, LANGA CASA PARTER



RĂSPUNS LA PUNCTUL 3 DIN MEMORIU.

NECESAR LOCURILE DE PARCARE								
OBIECT	NUMAR / SUPRAFATA	NECESAR AUTO CF. ANEXA 2	NECESAR AUTO ROTUNJIT CF. ANEXA 2	NECESAR AUTO CF. NR. CABINETE SI BIROURI (1 LOC / CABINET, BIROU)	PARCARI AUTO ASIGURATE	NECESAR VELO CF. ANEXA 2	NECESAR VELO ROTUNJIT CF. ANEXA 2	PARCARI VELO ASIGURATE
LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU								
APARTAMENTE AU MAI MARE DECÂT 100 MP	1	2	2	2	2	1	1	1
CLINICA MEDICALA								
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	295	3.6875	4	3	5	2.95	3	6
SUPRAFATA UTILA COMERT SPECIALIZAT VANZARE OCHELARI	34.88	1	1	1	(IN GRAB) MAI SUS	-	-	1
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	305	3.8125	4	4	5	3.05	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	303	3.7875	4	4	5	3.03	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 3	217	2.7125	3	4	5	2.17	3	4
SUPRAFATA UTILA BIROURI ADMINISTRATIE ETAJ 4	211	2.6375	3	4	4	2.6375	3	4
TOTAL PARCARI			21	22	24		18	26

CONFORM ANEXEI 2 LA RLU, PENTRU SPAȚIUL PENTRU COMERȚ SPECIALIZAT ÎN VÂNZAREA OCHELARIILOR ESTE NECESAR 1 LOC DE PARCARE AUTO PENTRU CEI 34.88 MP SUPRAFAȚĂ UTILĂ ALOCATĂ - „ 1 LOC DE PARCARE LA 50 MP SUPRAFAȚĂ DE VÂNZARE, PENTRU FUNCȚIUNI COMERCIALE CU NUMĂR REDUS DE CLIEȚI (COMERȚ SPECIALIZAT, PRODUSE CARE NU SUNT DE LARG CONSUM: ANTICARIATE, GALERII DE ARTĂ, DESFACERE DE PRODUSE MANUFACTURIERE, DESFACEREA UNOR PRODUSE DEDICATE EXCLUSIV UNOR ANUMITE CATEGORII PROFESIONALE SAU DE UTILIZATORI ETC).

DUPĂ CUM SE POATE OBSERVA ÎN TABELUL DE MAI SUS, LA PARTERUL CLĂDIRII UNDE ESTE PREVĂZUTĂ ȘI PARTEA DE COMERȚ, SUNT NECESARE 4 LOCURILE DE PARCARE CONFORM ANEXEI 2, ȘI ASIGURATE SUNT 5, AȘADAR CEL DE-AL CINCILEA LOC ESTE ATRIBUIT COMERȚULUI SPECIALIZAT. MAI MULȚ, PENTRU TOATĂ CLĂDIREA SUNT NECESARE 22 DE LOCURI DE PARCARE, IAR PROIECTUL ASIGURĂ CU 2 LOCURI DE PARCARE ÎN PLUS, RESPECTIV 24 DE LOCURI DE PARCARE.

FUNCȚIUNEA IMOBILULUI NU ESTE CEA DE POLICLINICĂ, CI CLINICĂ MEDICALĂ CU SPECIFIC OFTALMOLOGIC ȘI ALTE SPECIALITĂȚI (IMPLICIT CONEXE) CUM AR FI OPTICĂ MEDICALĂ, CABINET OPTICIENI, OPTOMETRIE, CABINET OPTOMETRIȘTI, SPAȚIU PREZENTARE AJUSTARE RAME, SPAȚIU PRELUCRARE LENTILE, OFTALMOLOGIE PEDIATRICĂ COMPLEXĂ, CABINET BIOMICROSCOPIE, TERAPIE CU AMBLYOPIS, TERAPIE TOPICĂ, TERAPIE SISTEMICĂ PEDIATRICĂ, ETC).

NECESARUL DE LOCURI DE PARCARE AFERENTE FUNCȚIUNII PROPUSE A FOST UN SUBIECT ANALIZAT ȘI DEZBĂTUT ÎN COMISIILE CTATU CARE AU APROBAT ATÂT FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ CÂT ȘI NUMĂRUL DE LOCURI DE PARCARE PROPUȘ.

FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ NU NECESITĂ UN NUMĂR MAI MARE DE LOCURI DE PARCARE DECÂT CELE ASIGURATE, AȘADAR SUSȚINERILE CONFORM CĂRORA „SE VA PARCA PE STRADA NICOLAE IORGA” SUNT PE DEPLIN NEÎNTEMEIATE.

RĂSPUNS LA PUNCTUL 4 DIN MEMORIU.

UN PRIM ASPECT DE MENTIONAT ESTE ACELA CA PARCAREA DESTINATA PACIENTILOR ESTE REZOLVATA LA SOL CU ACCES EXCLUSIV DE PE STRADA CALEA TURZII. ACCESUL DE PE STRADA NICOLAE IORGA PERMITE INTRAREA IN PARCAREA SUBTERANA DESTINATA PERSONALULUI MEDICAL.

NU TOATE CERINTELE MAXIME S-AU RAPORTAT LA STRADA CALEA TURZII, ATATA VREME CAT CLADIREA RASPUNDE DIFERIT VECINATILOR, ASA CUM AM ARATAT MAI SUS.

DAR POATE CEL MAI IMPORTANT ASPECT DE MENTIONAT ESTE FAPTUL CA, IN RAPORT CU ACEASTA INVESTITIE, A FOST INTOCMIT UN STUDIU DE IMPACT ASUPRA STARII DE SANATATE A POPULATIEI, INTOCMIT DE CMS CLUJ-NAPOCA PRIN DR. ANCA ELENA GURZAU, LA SOLICITAREA DSP. STUDIUL DE IMPACT CUPRINDE URMATOARELE CONCLUZII:

- ✓ UNITATEA MEDICALA VA FUNCTIONA INTR-O ZONA SITUATA IN APROPIEREA UNEI ARTERE CU TRAFIC AUTO INTENS, DAR FARA SURSE DE POLUARE INDUSTRIALA.
- ✓ ZGOMOTUL GENERAT DE TRAFICUL DE INCINTA NU DEPASESTE VALORILE MAXIM ADMISE LA 12 M DE CENTRUL PARCARI DE LA SOL.
- ✓ INDICII DE HAZARD CALCULATI PENTRU CONCENTRATIILE NOXELOR DIN TRAFICUL AUTO DE INCINTA INDICA LIPSA PROBABILITATII UNEI TOXICITATI POTENTIALE ASUPRA SANATATII GRUPURILOR POPULATIONALE DIN ZONA, INCLUSIV PACIENTI, A MIXTURII DE POLUANTI EVALUATE.
- ✓ REZULTATELE OBTINUTE PRIVIND DOZA DE EXPUNERE SI APORTUL ZILNIC CALCULATE A CONCENTRATIILOR ESTIMATE ALE BENZENULUI DIN TRAFICUL DE INCINTA (2,74% DIN COV) ARATA CA NU SE VOR PRODUCE EFECTE ASUPRA STARII DE SANATATE DATORITA ACESTORA.
- ✓ IN CONCLUZIE, CALITATEA AERULUI SI NIVELUL DE ZGOMOT IN ZONA OBIECTIVULUI ANALIZAT ESTE SPECIFICA MEDIULUI URBAN ACTUAL.
- ✓ ZONA DE PROTECTIE SANITARA CARE SE PROPUNE PENTRU UNITATEA MEDICALA DE PE STR. STR. NICOLAE IORGA NR. 2, APARTINAND D-LOR HOLHOS TEODOR SI HOLHOS ANDRA GABRIELA ESTE DELIMITATA IN LIMITA TERENULUI DISPONIBIL (PROPRIETATE).

RĂSPUNS LA PUNCTUL 5 DIN MEMORIU.

PARCELA STUDIATĂ ESTE O PARCELĂ DE COLȚ LA INTERSECȚIA STRĂZILOR CALEA TURZII ȘI NICOLAE IORGA. ESTE FIRESC A CONSIDERA FAPTUL CĂ PARCELA ARE 2 ALINIAMENTE, UNUL LA STRADA CALEA TURZII ȘI UNUL LA STRADA NICOLAE IORGA, ÎNTRUCÂT ESTE IMPERIOS NECESAR CA NOUA CLĂDIRI SĂ SE ALINIEZE LA CLĂDIRILE VECINE DE PE AMBELE STRĂZI PRIN RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENTE. PLANȘA U.05 DIN PROIECT SURPRINDE CUM ANUME SE RETRAGE CLĂDIRIA FAȚĂ DE AMBELE ALINIAMENTE PENTRU A SE INSERA FIRESC ȘI CORECT ÎN CONTEXT.

ALINIAMENTUL ESTE MARCAT PE PLAN CA O LINIE CARE SEPARĂ SPAȚIUL PUBLIC DE SPAȚIUL PROPRIETATE PRIVATĂ. CLĂDIRIA ARE AȘADAR FRONT LA STRADA CALEA TURZII ȘI STRADA NICOLAE IORGA.

PENTRU AMBELE PARCELE DIRECT ÎNVECINATE (STRADA CALEA TURZII ȘI STRADA NICOLAE IORGA) LIMITA DE PROPRIETATE REPREZINTĂ LIMITA DE VECINĂTATE LATERALĂ, ÎN SENSUL ÎN CARE PARCELA NOASTRĂ SE AFLĂ ÎN LATERALUL AMBELOR PARCELE VECINE, ACESTA FIIND ȘI MOTIVUL PENTRU CARE PARCELA NU ARE LIMITA POSTERIOARA, CI DOUA LIMITE LATERALE.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI ESTE LIMITA OPUSĂ ALINIAMENTULUI. PRIN MEMORIUL DEPUȘ SE SUȚINE CĂ LIMITA ESTICĂ ESTE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI. DIN PUNCT DE VEDERE CADASTRAL IMOBILUL SE AFLĂ SITUAT PE STRADA NICOLAE IORGA NR. 2, ȘI NU PE STRADA CALEA TURZII.

MAI MULT DECÂT ATĂT, TOATE PARCELE DE PE STRADA NICOLAE IORGA AU ACEEAȘI CONFIGURAȚIE GEOMETRICĂ, ADÂNCIME MAI MARE DECÂT FRONTUL LA STRADĂ, DATORITĂ FAPTULUI CĂ ÎN ACEASTĂ ZONĂ PARCELARUL ESTE PROTEJAT, IAR NOI, ÎN PRIMA FAZĂ A ACESTUI PROIECT AM COMASAT 3 PARCELE EXISTENTE CARE CÂNDVA ALCĂTUIAU PARCELA MARE DE ASTĂZI, CONFORM AVIZ FAVORABIL NR. 204 / Z / 16.03.2021 EMIS DE DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ, SUB CONSIDERENTUL REFACERII PARCELARULUI INTERBELIC.

AȘADAR, CHIAR DACA AR FI SĂ CONSIDERĂM CĂ PARCELA STUDIATĂ ARE LIMITĂ POSTERIOARĂ, DESI DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC O PARCELA DE COLT NU ARE LIMITA POSTERIOARA, ACEASTA CU SIGURANȚĂ NU POATE FI APRECIATA CA FIIND LIMITA ESTICĂ (OPUSĂ ALINIAMENTULUI DE PE CALEA TURZII), CI AR PUTEA FI CEL MULT LIMITA SUDICĂ (OPUSĂ ALINIAMENTULUI DE PE NICOLAE IORGA).

ORI RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITA SUDICĂ ESTE DE 15.00 M > 6.00 M.

RĂSPUNS LA PUNCTUL 6 DIN MEMORIU.

CONFORM CELOR ENUNȚATE ÎN PUNCTUL 6 DIN MEMORIU, SE SUSTINE CĂ PARCELA STUDIATĂ ESTE NECONSTRUIBILĂ, DATORITĂ FAPTULUI CĂ ADÂNCIMEA PARCELEI FAȚĂ DE STRADA CALEA TURZII ESTE MAI MICĂ DECÂT LUNGIMEA FRONTULUI LA STRADĂ.

ACEASTĂ SUSȚINERE ESTE PE DEPLIN NEÎNTEMEIATĂ DIN PUNCTUL NOSTRU DE VEDERE ȘI DIN PUNCTUL DE VEDERE AL COMISIILOR AVIZATOARE.

AMPLASAMENTUL FIGUREAZĂ CADASTRAL PE STRADA NICOALE IORGA NR. 2, IAR ÎN RAPORT CU ACEST FAPT ȘI LUÂND ÎN CONSIDERARE CĂ PARCELARUL ESTE PROTEJAT, PARCELA STUDIATĂ ESTE CONSTRUIBILĂ ȘI RESPECTĂ TOATE CONDIȚIILE DIN RLU ZCP_M3, SECT. 3, PCT 4:

- PARCELA ARE FRONT LA STRADĂ.
- LUNGIMEA FRONTULUI LA STRADĂ ESTE DE 24.08 M > 21.00 M.
- ADÂNCIMEA (51.06 M) ESTE MAI MARE DECÂT FRONTUL LA STRADĂ (24.08 M).
- SUPRAFAȚA ESTE 945.00 MP > 800 MP.
- PARCELA ARE FORMĂ REGULATĂ.

RĂSPUNS LA PUNCTUL 7 DIN MEMORIU.

CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR. 350 / 2001 PRIN DOCUMENTAȚII PUD SE POT STABILI PREVEDERI SPECIFICE CU PRIVIRE LA ACCESELE AUTO ȘI PIETONALE. EXISTĂ ACCES DIRECT LA DOUĂ DRUMURI PUBLICE - STRADA CALEA TURZII ȘI STRADA NICOLAE IORGA. LUÂND ÎN CONSIDERARE FUNCȚIUNILE PROPUSE - CLĂDIRE MIXTĂ ADĂPOSTIND FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE, BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI LOCUIRE DE SERVICIU, SE PROPUN ACCESE PIETONALE ȘI CAROSABILE DISTINCTE. ÎN CONSECINȚĂ SE PROPUN CĂTE 1 ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL DIN STRADA CALEA TURZII, RESPECTIV CĂTE 1 ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL DIN STRADA NICOLAE IORGA. PARCAREA DESTINATĂ PACIENTILOR ESTE REZOLVATĂ LA SOL CU ACCES EXCLUSIV DE PE STRADA CALEA TURZII. ACCESUL DE PE STRADA NICOLAE IORGA PERMITE INTRAREA ÎN PARCAREA SUBTERANĂ DESTINATĂ PERSONALULUI MEDICAL. ÎN PLUS, ACCESUL PIETONAL ȘI CAROSABIL REALIZAT CONCOMITENT DAR DIFERENȚIAT DE PE CELE DOUA STRAZI, CALEA TURZII ȘI NICOLAE IORGA, REPREZINTĂ UN BENEFICIU INCLUSIV PENTRU PERSOANELE CARE LOCUIESC PE STRADA NICOLAE IORGA, ACEASTA MODALITATE DE ACCES REDUCÂND TRAFICUL PE STRADA RESPECTIVĂ.

CONCLUZII:

- PROIECTUL CARE FACE OBIECTUL DISCUȚIEI A FOST SUPUS UNEI DOCUMENTAȚII DE TIP PUD PENTRU A STUDIA ÎNTOCMĂ ÎNCADRAREA PROIECTULUI ÎN CONDIȚIILE REGULAMENTELOR DE URBANISM APLICABILE ȘI A FOST AVIZAT FAVORABIL DE CĂTRE DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ SUB NR. 630 / Z / 05.07.2021 , RESPECTIV A PRIMIT AVIZ ARHITECT ȘEF FAVORABIL DIN PARTEA PRIMĂRIEI CLUJ-NAPOCA ÎN URMA COMISIEI CTATU DIN DATA DE 07.03.2022. MENȚIONĂM PE ACEASTĂ CALE FAPTUL CĂ PROIECTUL DE FAȚĂ A FOST ANALIZAT DE COMISII TEHNICE CONSTITUITE DIN CIRCA 20 DE ARHITECȚI ȘI URBANIȘTI CARE AU ANALIZAT ÎNTOCMĂ PLIEREA PROIECTULUI PE REGLEMENTĂRILE URBANISTICE AFERENTE ZONEI CONFORM PUG CLUJ-NAPOCA, DAR MAI ALES INTEGRAREA NOII CLĂDIRI ÎN CONTEXTUL IMEDIAT.
 - CONSIDERĂM CĂ NU AȚI STUDIAT SUFICIENT PROIECTUL PENTRU A-I ÎNȚELEGE COMPLEXITATEA REZULTATĂ DINTR-UN SET DE ANALIZE ȘI STUDII URBANISTICE LABORIOASE CARE AU CREIONAT SOLUȚIA APROBATĂ DE COMISIILE TEHNICE AVIZATOARE.
 - SOCOTIM CĂ AȚI CĂUTAT CU ORICE PREȚ SĂ GĂSIȚI PUNCTE ALE PROIECTULUI DE CARE SĂ VĂ LEGAȚI ȘI PE CARE DOAR DVS. SĂ LE CONSIDERAȚI NEVRAIGICE, ADUCÂNDU-NE ATÂT NOUĂ, CÂT ȘI INSTITUȚIILOR AVIZATOARE, ACUZE GRAVE. NIMENI NU A ÎNCERCAT SĂ PĂCĂLEASCĂ PE NIMENI, SĂ INDUCĂ ÎN EROARE, SĂ ELUDEZE, SĂ FOLOSEASCĂ ARTIFICII NELEGALE, AȘA CUM DVS. NE ACUZAȚI PE NEDREPT.
 - GRUPUL PE CARE DVS L-ATI CONSTITUIT IMPOTRIVA PROIECTULUI NOSTRU DENIGREAZA BUNA PRACTICA SI EXPERTIZA COMISIILOR AVIZATOARE.
 - ÎN MEMORIILE FORMULATE DE DVS AȚI FOLOSIT ÎN REPETATE RÂNDURI SINTAGMELE „ÎNCĂLCAT GRAV” , „PROIECTANTUL A ALES...ÎN SCOPUL DE A ELUDA” , „ARTIFICII ȘI CONDUITĂ NELEGALĂ”.
- VA ADUCEM LA CUNOSTINTA CA ACESTE ACUZE NEDOVEDITE SI GRATUITE SUNT APTE SA ATRAGA CONSECINTE JURIDICE SI VA SOLICITAM SA VA REANALIZATI POZITIA ÎN CONDIȚIILE ÎN CARE PROIECTUL, ÎN TOATE FAZELE LUI, S-A STRĂDUIT SĂ SATISFACĂ TOATE CERINȚELE, EXIGENȚELE ȘI REGLEMENTĂRILE URBANISTICE APLICABILE ZONEI, FIE ELE PARTE DIN LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE, PUG, RLU, ETC SAU CELE CE ȚIN DE BUNUL SIMȚ AL ARHITECTULUI CARE INSEREAZĂ O CONSTRUCȚIE NOUĂ ÎNTR-UN CONTEXT EXISTENT.
- NU ÎN ULTIMUL RÂND, FIECARE DECIZIE LUATĂ DE BIROUL NOSTRU DE PROIECTARE A FOST JUSTIFICATĂ ÎN PROIECT, IAR DOVADA PLIERII PE CERINȚELE DIN REGULAMENTELE APLICABILE ZONEI ESTE ÎNSUȘI PROIECTUL, DAR ȘI TABELUL CU TITLUL „PLIERE PE REGULAMENT” PREZENTAT ATÂT ÎN PARTEA SCRISĂ, CÂT ȘI ÎN PARTEA DESENATĂ, PRECUM ȘI FAPTUL CĂ A PRIMIT AVIZ FAVORABIL ÎN TOATE FORUMURILE DECIZIONALE IMPLICATE LA FAZA PUD, INCLUSIV ÎN PROCESUL DE CONSULTARE A POPULAȚIEI.

CU STIMA,

ARH. RAZVAN MANCIU
 ARH. MIHAI JOLDES





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; e-mail: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitc

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr.506274/433 din 11.05.2022

374
Către,
dna.Prelipceanu Ioana Iarina
Cluj-Napoca, jud.Cluj



Referitor la memoriul dvs. înregistrat cu nr. de mai sus prin care sesizați unele aspecte privind investiția ce urmează a se realiza pe str. Nicolae Iorga nr. 2 vă comunicăm punctele de vedere a compartimentelor de specialitate din cadrul instituției noastre cu privire la aspectele sesizate:

1. Raportat la procedura de consultare a publicului:

În acest sens relevante sunt dispozițiile art. 42 din Ordinul nr. 2701/2010 conform căruia: "În situația solicitării elaborării unui PUD, autoritățile administrației publice locale informează și consultă populația în conformitate cu regulamentul local aprobat prevăzut de prezenta metodologie, cel puțin prin următoarele modalități: a) se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile; b) în situația în care inițiatorul PUD ului este o persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, autoritățile administrației publice locale competente cu aprobarea planului notifică inițiatorul PUD cu privire la eventualele obiecții primite și solicită modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile; c) în termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUD, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

De asemenea prin HCL nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului de s-a stabilit referitor la PUD: "1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare: în situația solicitării elaborării PUD, primăria, prin structura de specialitate, informează și consultă populația cel puțin prin următoarele modalități:

a) se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile,

b) notificarea inițiatorul PUD-ului în cazul în care este persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor cu privire la eventualele obiecții primite și solicitarea modificării propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului comunicat de maximum 7 zile,

c) informarea în scris a proprietarilor, de către primărie, în termen de 7 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUD-ului cu privire la observațiile și răspunsul la acestea."

Nu în ultimul rând, art. 61 din Legea nr. 350/2001 prevede că: "Informarea și consultarea publicului se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor."

Față de prevederile legale mai sus indicate au fost notificați vecinii/prorietarii direct afectați - Str. Nicolae Iorga nr. 4, Calea Turzii nr. 61 - (notificarea nr. 692872/433/13.12.2021 și nr. 692880/433/13.12.2021), în acord art. 42 din Ordinul nr. 2701/2010 care și-au dat inclusiv acordul notarial, nefiind formulate obiecțiuni de către aceștia. Mai mult, anunțul cu privire la inițierea documentației de urbanism a fost făcut public și pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, dar și publicat în ziar încă din data de 26.11.2021, motiv pentru care susținerile dvs. din memoriu raportat la încălcarea procedurii de consultare a publicului nu sunt întemeiate.

2.1. Raportat la reglementările de urbanism aplicabile în speță, facem următoarele precizări:

Potrivit art. 1 din HG nr. 525/1996: "(1)Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2)Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de

amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora. (3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. ”

Art. 31 din HG nr. 525/1996 prevede că: (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, iar prin Art. 32 s-a stabilit că: ”(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”.

Conform Art. 12 din RLU Cluj-Napoca (dispoziții generale) ; ”(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(1) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii ”Piese scrise” a cap.A ”Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC” din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar: (a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora (a) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii ”2. - Utilizare funcțională” - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul ”2 - Utilizări admise cu condiționări”.

Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri etc) (b) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii ”2. - Utilizare funcțională” - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse (c) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar (1) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 8 conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(4) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli: (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001) (a) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001) (b) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT. (c) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT: - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja

construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).”

Conform Art. 11 din RLU Cluj-Napoca (dispoziții generale) Înălțimea construcțiilor din PUG Cluj-Napoca :

”(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ. (1) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(2) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(3) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 9 cuprins în glosarul anexat.

(4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

(6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.”

Raportat la susținerile petenților referitoare la aplicabilitatea RGU cu întâietate față de dispozițiile PUG, menționăm că, într-adevăr, conform art. 81 alin. 2 din Legea nr. 24/000: ”Reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele cuprinse în ordinele prefecților sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative de nivel superior.” De asemenea, din analiza Legii nr. 350/2001 rezultă că dispozițiile legii nu prevăd în mod expres o clasificare ierarhizată a documentațiilor de urbanism, art. 8 din lege prevede că activitatea de amenajare a teritoriului se exercită pe baza principiului ierarhizării, însă în ceea ce privește activitatea de urbanism acest lucru nu este stabilit în mod concret. Ierarhia documentațiilor de urbanism se poate însă deduce atât din ordinea înșiruirii acestora la art. 45 din lege cât și a reglementării acestora la art. 46 – 49.

Astfel, Regulamentul General de Urbanism prevăzut de art. 49 din lege (potrivit căruia”) (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

(3) După aprobare Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

(4) Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia”) este, în conformitate cu art. 39 alin. (1) din lege, asimilat unei documentații de urbanism. În acest sens, ierarhia documentațiilor de urbanism este după cum urmează:

– în planul superior, cu aplicabilitate asupra întregului teritoriu al țării, Regulamentul General de Urbanism,

– la nivel de UAT, cu caracter director și operațional, Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,

– la nivel de părți din localități sau zone cu grad ridicat de complexitate, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,

– la nivel de parcelă individualizată prin număr cadastral, Planul Urbanistic de Detaliu.

Astfel, din analiza dispozițiilor legale supra indicate rezultă că la nivelul superior pentru o unitate administrativ teritorială este Planul Urbanistic General. Nu trebuie omis că în acord cu art. 36 din HG nr. 525/1996: ”1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.” Or, la nivelul Municipiului Cluj-Napoca este în vigoare planul urbanistic general aprobat prin HCL nr. 493/2014, reglementare urbanistică de nivel superior, care a fost aprobat cu respectarea HG nr. 525/1996.

În cele din urmă, așa cum rezultă din analiza HG nr. 525/1996 – art. 1 din Regulemant- Regulamentul General de urbanism este conceput ca un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism,

R.G.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora. Principalele sale funcții sunt, pe de o parte, aceea de a permite autorizarea directă a construcțiilor, în sensul că până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se face numai în condițiile stabilite de R.G.U., iar, pe de altă parte, regulamentele locale de urbanism detaliază articolele cuprinse în aceasta, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicile unităților teritoriale de referință. De asemenea, sunt prevederi aplicabile în mod direct „construcțiilor și amenajărilor” pe care documentațiile de urbanism trebuie doar să le transpună și altele care rezultă din combinarea cu „zonarea” oferită de acestea din urmă. Funcțiile R.G.U. și cea a documentațiilor de urbanism sunt strâns corelate, primul enunțând prevederile referitoare la utilizarea terenurilor, celelalte determinând zonele în interiorul cărora se aplică regulile de bază stabilite de Regulament și completându-le pe acestea din urmă.

Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

Conform dispozițiilor art 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât *caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare* și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”.

Mai mult, conform art. 65 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 ”În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

Per a contrario rezultă că dacă există PUG și RLU aprobat la nivelul unității administrativ teritoriale se aplică aceste reglementări și nu prevederile HG nr. 525/1996.

2. Referitor la volumetria clădirilor de pe strada Nicolae Iorga;

Regimul de înaltime al clădirii propuse, S+P+5E, a fost stabilit în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr.493 / 22.12.2014, UTR ZCP_M3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

În conformitate cu prevederile UTR ZCP_M3 sunt permise în această unitate teritorială de referință clădiri cu regim de înaltime S+P+5E.C

Conform PUG UTR ZCP_M3 secțiunea 3, punctul 10. înaltimea maximă admisă a clădirilor:

- pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maxi- mă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
- pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maxi- mă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E.
- întrucât amplasamentul în discuție este unul de colț, la intersecția dintre strada Calea Turzii și Nicolae Iorga, cu front la strada Calea Turzii, s-a solicitat regimul de înaltime S+P+5E pe colț, respectiv 2 volume de racordare S+P+4e și S+P+2E spre strada Nicolae Iorga.
- UTR ZCP_M3 aferent PUG permite Hmax cornișă 22m, Hmax clădire 22m. clădirea propusă are Hmax = 19.90m, cu 2.10m sub ceea ce permite PUG

În ceea ce privește integrare în context - racordarea volumetriei la clădirile învecinate - strada Nicolae Iorga

- în ce privește clădirea propusă, în raport cu strada Nicolae Iorga se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel încât clădirea își racordează volumul S+P+2E la clădirile înalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importantă este clădirea de pe str. Nicolae Iorga nr. 6 clădire propusă spre clasare în lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colț cu regim de înaltime S+P+4E , S+P+5E pentru a răspunde la Calea Turzii, stradă principală de tranziție cu caracter reprezentativ pentru oraș.

În ceea ce privește integrarea în context - analiza fondului construit de pe latura aferentă str. Nicolae Iorga pe care este amplasată parcela :

- regimul de înălțime al clădirilor de pe str. Nicolae Iorga variază de la P la D+P+I+M; măsurătorile topografice efectuate în zona au scos la iveală faptul că 5 dintre cele 7 clădiri ce compun frontul sudic al străzii Nicolae Iorga au cota la cornișă cuprinsă între 9 – 11 m, echivalent unui regim de înălțime P+2E. celelalte 2 clădiri au regim P (Nicolae Iorga nr.4) , respectiv D+P (Nicolae Iorga nr. 14). Așadar, raportarea la clădirea cu regim de înălțime P din imediata vecinătate a amplasamentului studiat devine limitativă și nejustificată în condițiile în care pe strada predomină clădirile mai înalte în detrimentul celor joase cu un raport de 5:2. Mai mult, toate clădirile existente de pe strada Nicolae Iorga fac parte din alt UTR, respectiv ZCP_Liu ce permite $h_{max} = 12$ m, regim de înălțime echivalent (S)+P+I+R(3 niveluri supraterane).

În ceea ce privește integrare în context - analiza dialogului clădirii propuse cu clădirile existente de pe fronturile opuse atât pe str. Nicolae Iorga și str. Calea Turzii

- clădirea propusă este alcătuită din 3 volume cu regim de înălțime diferit, cu scopul de a răspunde diferit vecinătăților. Spre strada Nicolae Iorga, clădirea răspunde cu un volum S+P+2E, H max atic = + 10.90m, iar spre strada Calea Turzii clădirea răspunde cu un volum S+P+4E H max atic = +16.90m, respectiv pe colț cu un volum S+P+5E H max atic = + 19.90m.

3. Referitor la numărul de parcuri necesare unei policlinici;

Raportat la funcțiunea propusă, RLU aferent ZCP_M3 permite realizarea unei structuri funcționale mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

În ceea ce privește funcțiunea imobilului este de imobil mixt ce cuprinde locuință și clinică medicală cu specific oftalmologic, conform Anexei nr. 1 din RLU: "Funcțiuni de sănătate și asistență socială: spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc) Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială" și nu policlinică astfel cum indicați în cuprinsul memoriului.

Legislația în domeniu (HG nr. 525/1996, Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, RLU,) nu definește din punct de vedere juridic clinica de specialitate, respectiv policlinica.

Necesarul de parcuri s-a făcut conform anexei 2 la RLU,

- pentru spațiul pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor este necesar 1 loc de parcare auto pentru cei 34.88 mp suprafață utilă alocată - ,, 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).

- la parterul clădirii unde este prevăzută și partea de comerț, sunt necesare 4 locurile de parcare conform anexei 2, și asigurate sunt 5, așadar cel de-al cincilea loc este atribuit comerțului specializat; mai mult, pentru toată clădirea sunt necesare 22 de locuri de parcare, iar proiectul asigură cu 2 locuri de parcare în plus, respectiv 24 de locuri de parcare.

4. Referitor la traficul și interesul public al locuitorilor cartierelor Buna Ziua , Borhanci și Andrei Mureșanu care trebuie protejat;

Parcarea destinată pacienților este rezolvată la sol cu acces exclusiv de pe strada Calea Turzii. Accesul de pe strada Nicolae Iorga permite intrarea în parcarea subterană destinată personalului medical.

Considerăm că investiția nu are un impact major asupra cartierelor menționate.

5. Referitor la amplasarea clădirii față de limitele parcelelor

Parcela studiată este o parcelă de colț la intersecția străzilor Calea Turzii și Nicolae Iorga cu front la cele două străzi. În această situație noua clădire este imperios necesar ca noua clădire să se alinieze la clădirile vecine de pe ambele străzi prin retrageri față de acestea. Din punct de vedere cadastral imobilul se află situat pe strada Nicolae Iorga nr. 2, și nu pe strada Calea Turzii așa cum susțineți.

Pentru ambele parcele direct învecinate (strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga) limita de proprietate reprezintă limita de vecinătate laterală, sens în care parcela petenților se află în lateralul ambelor parcele vecine, acesta fiind și motivul pentru care parcela nu are limita posterioară, ci două limite laterale.

Așadar, chiar dacă ar fi să considerăm că parcela studiată are limită posterioară, desigur din punct de vedere urbanistic o parcela de colț nu are limita posterioară, aceasta cu siguranță nu poate fi apreciată ca fiind limita estică (opusă aliniamentului de pe Calea Turzii), ci ar putea fi cel mult limita sudică (opusă aliniamentului de pe Nicolae Iorga) ori retragerea față de limita sudică este de 15.00 m > 6.00 m.

6. Referitor la caracteristicile parcelelor :

Amplasamentul figurează cadastral pe strada Nicoale Iorga nr. 2, iar în raport cu acest fapt, parcela studiată este construibilă și respectă toate condițiile din RLU pentru UTR ZCP_M3 , sect. 3, pct 4:

- parcela are front la stradă.
- lungimea frontului la stradă este de 24.08 m > 21.00 m.

- adâncimea (51.06 m) este mai mare decât frontul la stradă (24.08 m),
- suprafața este 945.00 mp > 800 mp.
- parcela are formă regulată.

7. Referitor la încălcarea prevederilor art.8 din RLU aferent ZCP_M3 :

Conform prevederilor art. 32 alin.5 pct b Legii nr. 350 / 2001 actualizată prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. PUD-ul este un instrument de proiectare urbană cu caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Totodată conform art.8 -circulații și accese, din RLU „pe o parcelă se pot prevedea (...) și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 6 m.” reprezintă o recomandare și nu o obligativitate, pentru soluția avizată fiind emis și Avizul Siguranța Circulației.

Raportat la cele menționate mai sus considerăm că soluția avizată întrunește prevederile legale în vigoare.

ARHITECT ȘEF,
Arh. DANIEL POP



ȘEF BIROU,
Arh. ANDREEA MUREȘAN



Ex
Ing. Cristina Bartha



Anexa nr. 2

la Raportul informațional și
consultativ publicului conține
un număr de 23 pagini

Slyy