

36/4.06.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrunit în ședința ordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 421518/1/24.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 421557/433/24.03.2023 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15, beneficiari: AVIVA HOUSE S.R.L., CDD HOUSE DESIGN S.R.L., BRICK HOME S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 206 din 20.09.2022., precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.-** Se aprobă P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15, beneficiari: AVIVA HOUSE S.R.L., CDD HOUSE DESIGN S.R.L., BRICK HOME S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu număr nr. cad. 335982.

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent (corp 335982-C1, corp 335982-C2, corp 335982-C3, corp 335982-C4) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire/ comerț) cu regim de înălțime variabil de la S+P+2E la S+P+3E precum și amenajarea incintei.

- *retregerea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, respectiv în retragere de min. 5.4m față de curtea acestui imobil (nr. Cad. 272996) ;
- *retregerea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Zorilor;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj subteran), locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului și a străzii Sighișoarei, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (*conform propunerii din planșa U5- Plan cu circulația terenurilor*).

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi plantați cel puțin 6 arbori cu circumferința de minim 35cm, măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției construcției propuse.

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

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

Toate investițiile propuse prin documentația 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**  
**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15**

Prin cererea nr. 863796/433/2022, AVIVA HOUSE S.R.L., CDD HOUSE DESIGN S.R.L., BRICK HOME S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 1384 mp, este delimitată de str. Sighișoarei în partea de nord, str. Zorilor în partea de vest, str. Curcubeului și parcelă cu fond construit în partea de est și parcelă cu fond construit în partea de sud. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. M2 - Zonă mixtă, adiacentă arterelor de importanță locală.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 335982, în vederea construirii unui imobil cu funcțiune mixtă cu regim de înălțime S+P+3E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 421518/1/24.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 863796/433/2022, AVIVA HOUSE S.R.L., CDD HOUSE DESIGN S.R.L., BRICK HOME S.R.L., solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15.

Documentația a fost întocmită de: S.C. EKTRA STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarilor: AVIVA HOUSE S.R.L., CDD HOUSE DESIGN S.R.L., BRICK HOME S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 335982.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 1384 mp, este delimitată de str. Sighișoarei în partea de nord, str. Zorilor în partea de vest, str. Curcubeului și parcelă cu fond construit în partea de est și parcelă cu fond construit în partea de sud. Accesul la amplasament se realizează din str. Zorilor, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1833.

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

Pe parcelă există fond construit pentru care s-a emis Autorizație de desființare nr. 143 din 28.11.2019. Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire/ comerț) cu regim de înălțime variabil de la S+P+2E la S+P+3E precum și amenajarea incintei.

- *retragerea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, respectiv în retragere de min. 5.4m față de curtea acestui imobil (nr. Cad. 272996) ;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *accesul auto și pietonal*: acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Zorilor;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj subteran), locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului și a străzii Sighișoarei, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (*conform propunerii din planșa U5- Plan cu circulația terenurilor*).

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi plantați cel puțin 6 arbori cu circumferința de minim 35cm, măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției construcției propuse.

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

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

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

Pentru documentația P.U.D. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 206 din 20.09.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 192632/446/2020 și răspunsul nr. 396573/446/13.07.2021, nr. 421901/446/9.08.2021, pentru clarificarea prevederilor avizului cu privire la accesul pe parcelă și condițiile impuse.

Documentația supusă aprobării respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța circulației în ceea ce privește asigurarea amprizei de 9 m pentru str. Curcubeului și trotuar de 1,5 m pentru str. Sighișoarei. În ceea ce privește condiția din Avizul Serviciului Siguranța circulației privind asfaltarea străzii Curcubelului, menționăm că la data prezentă, aceasta este asfaltată, în ampriza existentă, inițiatorii/beneficiarii PUD având obligativitatea de asfaltare a suprafeței de teren necesară lărgirii străzii și transferul acesteia în proprietate publică, în conformitate cu prevederile Avizului Arhitectului Șef emis pentru PUD.

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, răspunzându-se observațiilor primite în perioada de informarea și consultarea populației.

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. 411 din 17.02.2022 (cu prelungirea valabilității acestuia până la data de 17.02.2024), 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 P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Zorilor nr. 13-15, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogoșan

red. insp. arh. Anamaria Popa

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

27.03.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calca 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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. AVIVA HOUSE S.R.L. prin Ciortea Pascu, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 503836/433/2022 și a completărilor ulterioare depuse sub. nr. 546477/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 206 AVIZ din 20 09. 2022

20101.  
20101.  
pentru P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E, str. Sighișoarei nr. 13-15 generat de imobilul cu nr. cad. 335982  
Inițiatori: AVIVA HOUSE SRL, CDD HOUSE DESIGN SRL, BRICK HOME SRL  
Proiectant: S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Laszlo Gyorgy Tulogy  
Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1384 mp, delimitată de strada Sighișoarei în partea de nord, strada Zorilor în partea de vest, str. Curcubeului și parcelă cu fond construit în partea de est și parcelă cu fond construit în partea de sud.

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

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

-funcțiune predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar -bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

-înălțimea maximă admisă: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R, (1-3S)+P+4;

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 1,8 ADC/mp, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max= 2,2 ADC/mp, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului).

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

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

-retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

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

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

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent (corp 335982-C1, corp 335982-C2, corp 335982-C3, corp 335982-C4) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire/ comerț) cu regim de înălțime variabil de la S+P+2E la S+P+3E precum și amenajarea incintei.

- *retregerea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, respectiv în retragere de min. 5.4m față de curtea acestui imobil (nr. Cad. 272996) ;
- *retregerea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din str. Curcubeului și acces pietonal din str. Zorilor;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj subteran), locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Curcubeului și a străzii Sighișoarei, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (conform propunerii din planșa U5- Plan cu circulația terenurilor).

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi plantați cel puțin 6 arbori cu circumferința de minim 35cm, măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției construcției propuse.

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

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

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

În urma analizării documentației în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 411 din 17.02.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP  


șef birou arh. Andreea Muresan  
Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6576439 din 27.09.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.09.2022

095  
data: 10/10/2022

PLAN  
REGLEMENTARI  
URBANISTIC

scara: 1:500  
s. 0.00-0.99.70

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE  
DETALI SI ELABORARE PROIECT  
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARIILOR  
DE CONSTRUCTII MOBIL CU  
FUNCTIUNI MUTE, AMENAJARI  
EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE  
SANTIER

Ch.Napoca, Str. Zorilor, Nr. 13-15

AVIVA HOUSE S.R.L.  
Cluj-Napoca, Str. Popoara Noua, nr. 1A, Etia  
L. Ap. 5, etia Cluj

GORTIA PASCU  
Cluj-Napoca, Str. Popoara Noua, nr. 1A, Etia  
L. Ap. 5, etia Cluj

EXTRA STUDIO  
Cluj-Napoca, Str. Muzicantilor, nr. 54  
L. Ap. 5, etia Cluj

art. urb. TULOGRY-Planul Organizării  
R. TNA 1027

art. CRISAN Raulu  
R. TNA 10517

PUD

Lașcu Cydydy  
VULGOȘDI

REGISTRAR: CB-3706648, inregistrat de  
CIOTEA PASCU  
CNP: 550489120562  
Cluj-Napoca, Str. Popoara Noua, nr. 1A, Etia L. Ap. 5, etia Cluj

AMPLASAMENT:  
Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca  
Str. Zorilor, nr. 13-15  
CF nr. 333932  
Rc: cadastral Top 335932-C1, 335932-C2, 335932-C4

UTR: M2

SITUAȚIA EXISTENTĂ:  
Suprafață parcelă: 1384,89 mp  
Suprafață construită existentă: 103,89 mp  
Suprafață dezvoltată existentă: 1202,99 mp

Regim de valoare existent: P, P+1

Avant lașcu, construcție existentă  
Avant de operațiune existentă  
Avant lucrul de parcare existentă  
Avant grupul auto existentă

Soluții noi existente:  
Circulație auto existentă: 84,85%  
Circulație pietonală existentă: 3,33%

POT existent:  
COT existent: 1384,89 mp  
103,89 mp  
202,99 mp  
202,99 mp

SITUAȚIA PROPUSĂ:  
Suprafață parcelă: 1384,89 mp  
Suprafață construită propusă: 202,99 mp  
Suprafață dezvoltată propusă: 202,99 mp

Regim de valoare propus:  
Valoare cot:  
Avant lucrul de parcare existentă  
Avant lucrul de parcare existentă  
Avant lucrul de parcare existentă  
Avant lucrul de parcare existentă

Soluții noi propuse:  
Avant construcția noi: 202,99 mp  
Avant lucrul de parcare existentă  
Avant lucrul de parcare existentă  
Avant lucrul de parcare existentă

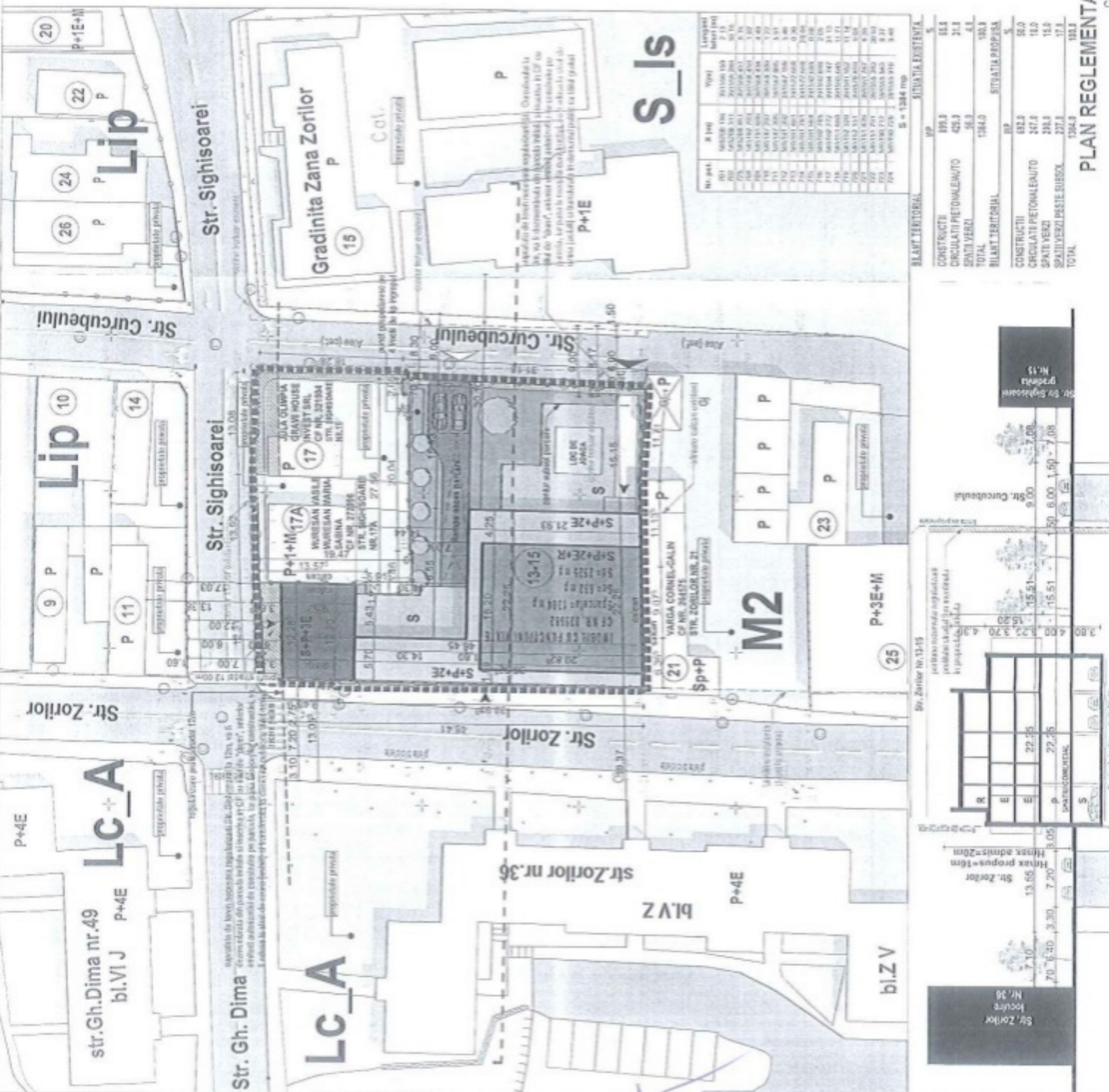
Industria rețeaua de apă caldă  
Industria rețeaua de apă rece

POT propus:  
COT propus: 84,85%  
1,33%

Categoria de îngrășărire:  
C, conform HG 166/2004 - categoria de îngrășărire "normală";  
Clasa de îngrășărire:  
- B, conform STAS 11800-25  
Clasa de îngrășărire:  
- B, conform STAS 11800-25  
Clasa de îngrășărire:  
- B, conform STAS 11800-25

Zona vizată de aerisire:  
ap+1M, 1M+1, conform Normele P 1001-2013  
Valoare caracterizată a îngrășăririi din săruri:  
vita = 2,11M+2, conform CR-11-5-2005

LEGENDA:  
Zona studiată  
Linie de proprietate  
Porțiune existentă pentru regularizarea profilului străzii  
Circulație auto  
Circulație pietonală  
Spații verzi  
Circulație auto pe parcare  
Circulație pietonală pe parcare  
Spații verzi pe parcare  
Acces pietonal  
Acces auto  
Acces ciclist  
Acoperiș verde



**S\_1s**

| Gr. par. | Gr. ter. | Sf. par. (m²) | Sf. ter. (m²) | Lot (m²) |
|----------|----------|---------------|---------------|----------|
| 701      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 702      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 703      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 704      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 705      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 706      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 707      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 708      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 709      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 710      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 711      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 712      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 713      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 714      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 715      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 716      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 717      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 718      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 719      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 720      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 721      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 722      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 723      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 724      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 725      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 726      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 727      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 728      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 729      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 730      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 731      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 732      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 733      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 734      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 735      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 736      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 737      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 738      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 739      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 740      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 741      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 742      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 743      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 744      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 745      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 746      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 747      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 748      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 749      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 750      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 751      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 752      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 753      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 754      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 755      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 756      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 757      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 758      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 759      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 760      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 761      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 762      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 763      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 764      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 765      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 766      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 767      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 768      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 769      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 770      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 771      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 772      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 773      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 774      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 775      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 776      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 777      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 778      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 779      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 780      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 781      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 782      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 783      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 784      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 785      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 786      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 787      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 788      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 789      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 790      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 791      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 792      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 793      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 794      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 795      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 796      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 797      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 798      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 799      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |
| 800      | M2       | 1000          | 1000          | 1000     |

**BILANT TERITORIAL**

| SITUAȚIA EXISTENTĂ     |       |
|------------------------|-------|
| CONSTRUCTII            | 65,9  |
| CIRCULATIPIETONALEAUTO | 42,9  |
| SPATIIVERZI            | 5,3   |
| TOTAL                  | 114,1 |

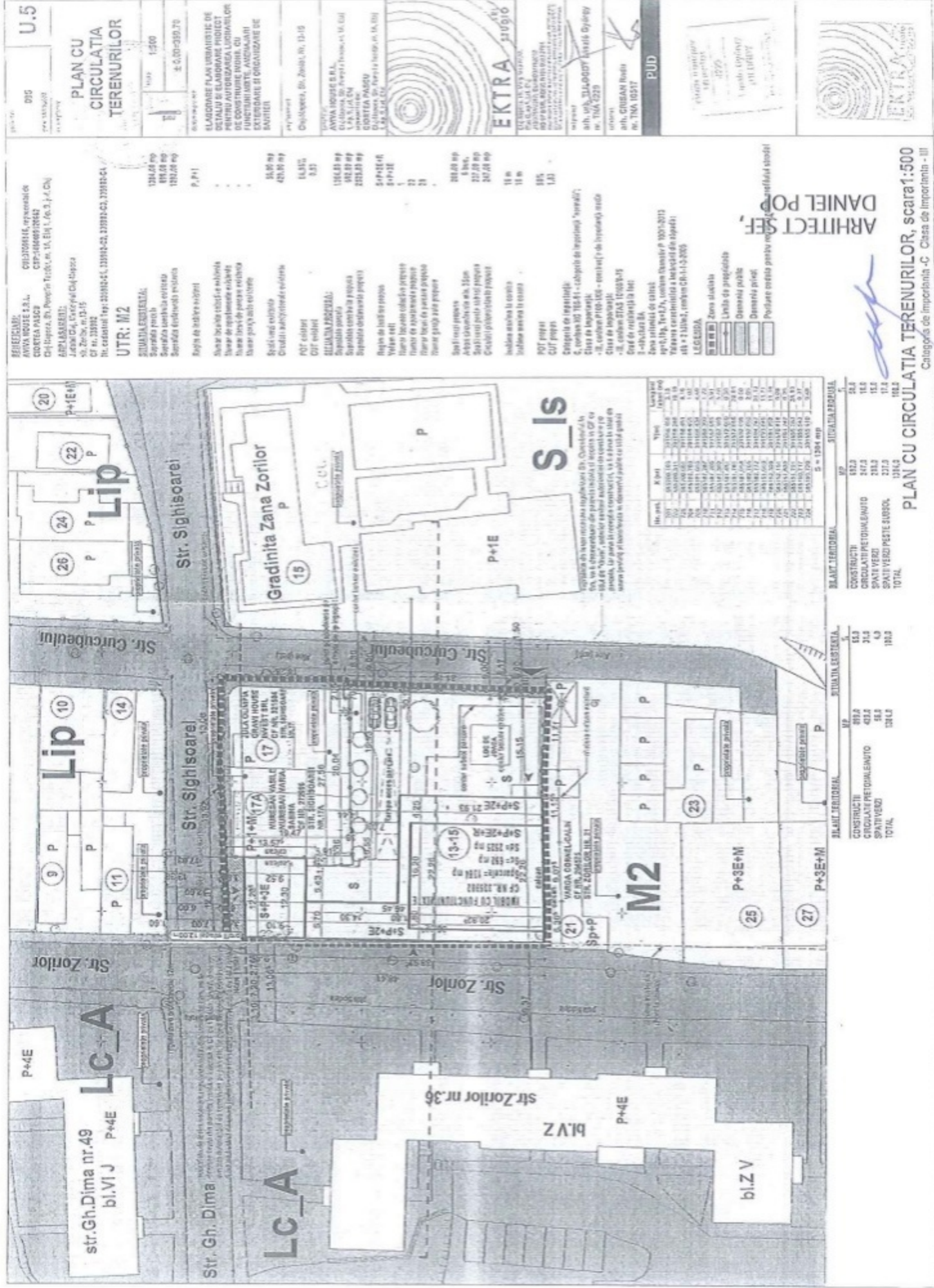
  

| SITUAȚIA PROPUSĂ        |       |
|-------------------------|-------|
| CONSTRUCTII             | 65,9  |
| CIRCULATIPIETONALEAUTO  | 24,8  |
| SPATIIVERZI             | 28,8  |
| SPATIIVERZIIPESTESUSCEL | 32,8  |
| TOTAL                   | 152,3 |

S = 1384,89







019  
**U.5**

**PLAN CU CIRCULATIA TERENURILOR**

1:500  
 13.10.2018  
 13.10.2018  
 13.10.2018

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRILOR DE CONSTRUCȚIE NOI SI CU FUNCȚIUNI NOI, AGRICULTURĂ, EXTINDEREA SI ORGANIZAREA DE SCURTURI  
 Proiectant: Dis. Zorilor, B. Zorilor, Nr. 13-15

AVIA HOUSE S.R.L., Cluj-Napoca, Str. Avraam Ibrăilescu, nr. 14, Cluj  
 L.P.S. 11/14  
 GORTEA PASCU  
 Cluj-Napoca, Avraam Ibrăilescu, nr. 14, Cluj  
 L.P.S. 2/4 Cluj



**REFERINȚE:**  
 AVIA HOUSE S.R.L., Cluj-Napoca, Str. Avraam Ibrăilescu, nr. 14, Cluj  
 L.P.S. 11/14  
**APLIKASIBIBI:**  
 JAKOB ZIL, Cluj-Napoca  
 Str. 20-26, nr. 13-15  
 Nr. cadastru: 191/330/201  
 Nr. cadastru: 191/330/201

**UTR: M2**

**SITUAȚIE LEGITIMĂ:**  
 Scara 1:500  
 Scara de proiectare  
 Scara de execuție  
 Scara de execuție

**REȚEA DE ADRERIBORI:**  
 Așezarea este în zona de urbanizare și are o rețea de adreribori care asigură serviciul de salubritate.  
 Așezarea este în zona de urbanizare și are o rețea de adreribori care asigură serviciul de salubritate.  
 Așezarea este în zona de urbanizare și are o rețea de adreribori care asigură serviciul de salubritate.

**LEGENDA:**  
 Zona studiu  
 Linia de proiectare  
 Drum public  
 Drum privat  
 Poziție estea pentru rețeaua de salubritate

**ARHITECT ȘEF,**  
**DANIEL POP**

| BLT. TERITORIUL               |               |  | SITUAȚIE LEGITIMĂ             |               |  | SITUAȚIE REALĂ                |               |  |
|-------------------------------|---------------|--|-------------------------------|---------------|--|-------------------------------|---------------|--|
|                               | MP            |  |                               | MP            |  |                               | MP            |  |
| CONSTRUCȚII                   | 58,2          |  | CONSTRUCȚII                   | 58,2          |  | CONSTRUCȚII                   | 58,2          |  |
| CIRCULATIE PEDIULETE          | 247,2         |  | CIRCULATIE PEDIULETE          | 247,2         |  | CIRCULATIE PEDIULETE          | 247,2         |  |
| SPATII VERZI                  | 28,2          |  | SPATII VERZI                  | 28,2          |  | SPATII VERZI                  | 28,2          |  |
| SPATII VERZI PEȘTE ADRERIBORI | 27,2          |  | SPATII VERZI PEȘTE ADRERIBORI | 27,2          |  | SPATII VERZI PEȘTE ADRERIBORI | 27,2          |  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>1384,2</b> |  | <b>TOTAL</b>                  | <b>1384,2</b> |  | <b>TOTAL</b>                  | <b>1384,2</b> |  |

| BLT. TERITORIUL               |               |  | SITUAȚIE LEGITIMĂ             |               |  | SITUAȚIE REALĂ                |               |  |
|-------------------------------|---------------|--|-------------------------------|---------------|--|-------------------------------|---------------|--|
|                               | MP            |  |                               | MP            |  |                               | MP            |  |
| CONSTRUCȚII                   | 58,2          |  | CONSTRUCȚII                   | 58,2          |  | CONSTRUCȚII                   | 58,2          |  |
| CIRCULATIE PEDIULETE          | 247,2         |  | CIRCULATIE PEDIULETE          | 247,2         |  | CIRCULATIE PEDIULETE          | 247,2         |  |
| SPATII VERZI                  | 28,2          |  | SPATII VERZI                  | 28,2          |  | SPATII VERZI                  | 28,2          |  |
| SPATII VERZI PEȘTE ADRERIBORI | 27,2          |  | SPATII VERZI PEȘTE ADRERIBORI | 27,2          |  | SPATII VERZI PEȘTE ADRERIBORI | 27,2          |  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>1384,2</b> |  | <b>TOTAL</b>                  | <b>1384,2</b> |  | <b>TOTAL</b>                  | <b>1384,2</b> |  |

P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+3E  
str. Zorilor nr. 13-15  
Nr. 863796/14.11.2022  
(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** : S.C. AVIVA HOUSE S.R.L., S.C. CDD HOUSE DESIGN S.R.L., S.C. BRICK HOME S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 503836/10.05.2022

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 cu funcțiune mixtă S+P+3E – str. Zorilor nr. 13-15

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

- **Certificat de urbanism nr. 411/17.02.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 206/20.09.2022**

**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. 503836/10.05.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.11.2020

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

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 23.04.2021, 16.12.2021 și 09.08.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 12.11.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.04.2021 - ora 9, 16.12.2021 - ora 16 și 09.08.2022 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.04.2021 - ora 9, 16.12.2021 - ora 16 și 09.08.2022 - ora 15

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;

A fost notificat :

- Varga Corneliu –
- Mureșan Sabina și Mureșan Vasile –
- S.C. GRAMI HOUSE S.R.L. (Jula Olimpia) – str. Sighișoarei nr. 17

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 23.04.2021 - ora 9, 16.12.2021 - ora 16 și 09.08.2022 - ora 15

La dezbaterile din 23.04.2021 și 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Tulogy Laszlo

Din partea publicului și-a exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism dl. Mureșan Ovidiu

La dezbaterile din 09.08.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Tulogy Laszlo

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- dl. Mureșan Ovidiu
- dl. Mucea Grațian

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

- nr. 123003/25.02.2021 – dl. Mureșan Vasile, :

- nr. 640571/19.07.2022 – d-na. Mureșan Maria Sabina,  
et. 2, ap. 50

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. 207700/26.03.2021 și 872993/17.11.2022, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor - vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 152097/433/03.03.2021 și 646279/433/21.07.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 232556/433/07.04.2021 și 875446/433/18.11.2022

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**



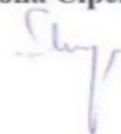
**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**





PRIMĂRIA  
CLUJ-NAPOCA



--- Anexa nr. 1  
la Raportul informații  
și consultării publicului

Nr. 123003, 25.02.2021

Către:

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

Subsemnatul MUREȘAN VAFILE

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal 400347

strada TRASCĂULUI nr. 2 bl. 6F sc. 5 et. 0 ap. 50

telefon/fax \_\_\_\_\_

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru

S.C. AVIVA HOUSE SRL

emplasament P.U.D. - IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ STR. ZORILOR NR. 13-15

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- CONFORM ANEXEI ATĂȘATE

Data 24.02.2021.

Semnătura

Notă:

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

www.primariaclužnapoca.ro  
telefon: 0264/596.030  
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Time estimated de completare: 15 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria Municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și salvarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilitatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email [dp@primariaclužnapoca.ro](mailto:dp@primariaclužnapoca.ro).

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a nu fi expusă prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

### Anexa

Observații și obiecțiuni cu privire la abordarea urbanistică a documentației (conform notificării nr. 65992/433/01.02.2021, DIRECTIA GENERALA DE URBANISM BIRoul STRATEGII URBAINE):

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE STR.ZORILOR NR. 13-15, BENEFICIARA: SC AVIVA HOUSE SRL

1. Zona studiată prezentată în planșa U.4 cuprinde și imobilele de pe str. Sighisoarei nr. 17A, respectiv 17, dar soluția prezentată nu ține cont de opțiunile proprietarilor acestor imobile.
2. Toate cele 3 imobile (Zorilor 13-15, Sighisoarei 17A, Sighisoarei 17), se află în UTR M2: *Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală*; - adică „front continuu”. Pentru realizarea deciziei din PUG, considerăm că se impune rezolvarea unitară (eventual etapizată) a teritoriului.
3. Parcela cu nr. cad. 335982 are o formă poligonală, iar construcțiile aflate pe acest teren sunt de facturi (foarte) diferite, ceea ce indică mai multe parcele în înțeles urban, alipite.
4. Corelând cele două aspecte prezentate mai sus, considerăm că pentru zona în cauză se impune o operațiune de tip PUZ, care să înglobeze și rezolvarea imobilelor de pe str. Sighisoarei 17A și 17.
5. Actuala rezolvare propusă prin PUD pentru imobilul de pe str. Zorilor 13-15 prevede spre imobilul de pe str. Sighisoarei 17A:
  - a. Calcan, a cărui rezolvare (pe limita de proprietate) presupune acord notarial (din partea proprietarului de pe str. Sighisoarei 17A)
  - b. Calcan, care presupune o imagine disfuncțională (în parcursul străzii Sighisoarei dinspre Est spre Vest), dar și în partea posterioară (spatele) parcelei de pe str. Sighisoarei 17A, din cauza necesității respectării Codului Civil (servitute de privire)
  - c. Un regim de înălțime de S+P+4E, respectiv S+P+3E+R, pentru care vă rugăm să ne puneți la dispoziție un studiu de însorire, prin care să se demonstreze că nu va fi redusă posibilitatea de iluminare a încăperilor de locuit la mai puțin de 1 și ½ ore, la solstițiul de iarnă
6. În cadrul sedinței din August 2020 în care s-a discutat și refuzat propunerea PUD pentru str. Sighisoarei nr. 17 din cadrul aceleiași zone prezentată în planșa U.4, propunerea primarului Emil Boc a fost ca intervenția de dezvoltare pentru această zonă să fie vizual placută și în interesul comunității, respectând normele urbanistice aferente arterelor de importanță locală, și anume, realizarea unui „front continuu” pe str. Sighisoarei.

640571 / 19.07.2022

Către,

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

Subsemnatul MUREȘAN MARIA SABINA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector — cod poștal  
strada —  
telefon/fax — e-mail —

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin  
documentația ~~P.U.Z.~~ / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

SC AVIVA HOUSE SRL  
amplasament: P.U.D. - Imobil cu funcțiuni mixte, str. Zorilor 13-15.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu proiectul din notificarea  
dumneavoastră din motive prezentate în anexa atașată.  
Mentionez că notificarea ne-a fost predată prin  
Poșta Română la data de 07.07.2022.

Cu mulțumiri,

Data: 18.07.2022.

Semnătura: —

Notă:

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

## ANEXA

Observații și obiecțiuni cu privire la abordarea urbanistică conform notificării nr. 609413/433/01.07.2022, conex cu nr. 503836/2022, DIRECTIA GENERALA DE URBANISM BIROUL DE STRATEGII URBANE

Actuala rezolvare propusă prin PUD pentru imobilul de pe str. Zorilor 13-15 prevede spre imobilul de pe str. Sighișoarei nr. 17A (care are un regim de înaltime P+E+M):

- **Calcan** cu un regim de înaltime propus de S+P+3E, a cărui rezolvare necesită un acord notarial
- **Calcan** cu un regim de înaltime propus de S+P+3E, care presupune o imagine disfuncțională în parcursul străzii Sighișoarei dinspre est spre vest, dar și în partea posterioară a parcelei

În cadrul sedinței din 16 Decembrie 2021 în care s-a discutat și refuzat propunerea PUD din partea aceluiași proprietar de pe str. Zorilor 13-15, Primaria Municipiului Cluj-Napoca a stabilit următoarele cerințe în vederea aprobării proiectului. Subliniez că niciuna din aceste cerințe nu s-a luat în considerare:

- Un regim de înaltime de maxim S+P+2E
- Retrageră de minim 3 metri de la limita de proprietate cu str. Sighișoarei nr. 17A
- Proiectul să fie avizat de către comisia de estetică urbană întrucât imobilul propus nu este aliniat cu celelalte construcții de pe str. Sighișoarei

Anexa nr. 1  
la Raportul informării și  
consultării publicului conform  
unui anunț de 4 pagini  
Sly



RASPUNS ADRESA VECINI

referitor la lucrarea inregistrata:

NR 123003 din 25 022021

~~5564440~~ din 20.11.2020

576440

Anexa Nr. 2  
la Raportul informațional  
și consultativ publicului

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ  
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII  
EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

AMPLASAMENTUL

OBIECTIVULUI:

BENEFICIAR:

ADRESA :

Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor Nr.13-15

AVIVA HOUSE SRL CUI:

CIORTEA PASCU CNP:

Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca

Str. Pompiliu Teodor Nr. 1A, et.1, ap.9

PROIECTANT GENERAL: SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb TULOGDY László György

Cluj-Napoca, Mărginașă nr.52, bloc C, ap.5

J12/3851/2017, CUI: RO37782062, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)

ȘEF PROIECT:

FAZA:

Arh. Urb. TULOGDY László

PUD

Referitor la adresa domnului Muresan Vasile, domiciliat în Cluj-Napoca, strada Trascaului nr.2, ap.50, în calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj-Napoca, strada Sighisoarei nr 17A, va comunicam urmatoarele:

1. În zona studiată există două documentații PUD în derulare. Documentația PUD înregistrată cu nr.5564440 din 20.11.2020 respecta Regulamentul PUG conform Certificat de Urbanism nr.3794 din 02.09.2019. Toate obliunile și observațiile proietarilor învecinați vor fi analizate și înglobate în propunerile PUD în limitele legislației în vigoare, respectând Regulamentul PUG aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Cluj-Napoca, nr.493 din 22.12.2014

2. Conform propunerilor PUD, planșa U7, se dorește realizarea unei dezvoltări unitare de tip front continuu. În acest sens vă rugăm să ne exprimați punctul dumneavoastră de vedere.

3. Parcela cu nr.cad 335982 are o formă dreptunghiulară cu o extindere în formă regulată spre colț strada Zorilor cu strada Sighisoarei. Până în momentul achiziției în această locație a funcționat IPA SA Sucursala CIFATT Cluj – Institutul de cercetare, proiectare și producție de instalații și echipamente de automatizare.

4. Conform Certificatul de Urbanism nr 3794 din 02.09.2019 pentru terenul aflat în proprietatea noastră identificată prin CF nr.335982, compus dintr-o singură parcelă, s-a cerut elaborarea unui PUD.

5.a.b. Conform planșa Reglementari PUD pe limita de proprietate comună s-a prevăzut calcan conform art.6 din C.U cu scopul de a acoperi calcanele existente. Menționăm că pe proprietatea dumneavoastră, conform CF. Nr272996, nr Cad 272996, pe limita de proprietate studiată există două construcții: Corp C2- construcții de locuințe și Corp C3 – construcții anexa.

5.c Regimul de înălțime S+P+4E se învecinează cu calcanul dumneavoastră, astfel nu va afecta înșurirea. Regimul de înălțime S+P+3E+R se dezvoltă pe lungimea frontului str. Zorilor, pe direcția nord -sud. S-a realizat studiul de înșurire pentru zona studiată.

6. Documentația PUD prezentată, susține realizarea unui front continuu atât pe strada Zorilor cât și pe Strada Sighisoarei. Vezi planșa U7, din documentație.

Cu stima,

Ciornea Pascu, reprezentant Aviva House Srl, CDD House Design Srl, Brick Home Srl.

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA,  
Direcția Generală de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la adresa nr. 780077/433/2022/508 privind documentația de urbanism PUD  
Construire imobil cu funcțiuni mixte , strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca

Subsemnatul, Ciortea Pascu reprezentant al societăților SC AVIVA HOUSE SRL SC BRICK HOME SRL, SC CDD HOUSE DESIGN SRL, urmare a Adresei 780077/433/2022/508 prin care solicitați completări ale documentației depuse în vederea aprobării prin Hotărâre a Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a documentația de urbanism PUD Construire imobil cu funcțiuni mixte , strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca, prin prezenta completăm documentația cu toate actele și informațiile solicitate și răspundem observațiilor formulate de către doamna Mureșan Maria Sabina, în cadrul procedurii de consultare a populației.

1. Documentația a fost completată cu toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, în termen de valabilitate;
2. Cererea de promovare a documentației este semnată de către toți proprietarii imobilului;
3. Au fost specificate în documentație condițiile menționate în Avizul Arhitectului Șef nr. 206/20.09.2022;
4. Documentația a fost completată cu studiul geotehnic;
5. Planșele U.4, Plan reglementări urbanistice și U5 Plan circulația terenurilor au fost modificate, în sensul precizării că suprafața de teren necesară pentru regularizarea străzii Curcubeului și a străzii Sighișoarei va fi menținută în proprietate privată.
6. Față de observațiile formulate de către doamna Mureșan Maria Sabina formulăm următorul punct de vedere:

a. În ceea ce privește afirmația „Calcan cu un regim de înălțime propus de S+P+3E, a cărui rezolvare necesită un acord notarial.”

- Amplasarea construcției propuse pe parcela situată pe strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca pe calcan, nu necesită un acord notarial al proprietarului vecin, în condițiile în care pe limita comună de proprietate există deja un calcan, iar edificarea construcției noastre nu impune măsuri de intervenție pentru protejarea construcției aflate în proprietatea doamnei Mureșan Maria Sabina, conform Raportului de Expertiza Tehnică anexat, se propune sprijinirea excavației printr-un perete de piloți forajați sau de pereți mullați. Se va avea în vedere valoare tasării admisibile a clădirilor învecinate de  $\Delta s_{adm} = \frac{1}{2500} L_0 = 2,4 \text{ mm}$  ( $L_0 = 6,00 \text{ m}$ ).

Un asemenea acord nu a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 411/17.02.2022, acordul vecinului fiind solicitat numai în conformitate cu dispozițiile art. 27 alin.1 lit. (c) din Normele metodologice la Legea nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009.

Totodată, potrivit Certificatului de urbanism nr. 411/17.02.2022, punctul 6 „*Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente*”, astfel că, amplasarea pe calcan a construcției propuse este obligatorie prin raportare la calcanul existent al clădirii aflate în proprietatea vecinului.

În ceea ce privește acordul notarial al vecinilor, menționăm că în conformitate cu punctul 2.5.6 din Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție *“Acordul asociației de proprietari conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate”*

Totodată, potrivit art. 27 alin.1 lit. a și alin. (2) din Normele metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 „(1) *Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I Piese scrise” a cap.A. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.,” prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:*

a) *pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;*  
(2) *Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.”*

Analizând prevederile legale de mai sus, în situația de față nu este necesar acordul notarial al vecinilor, proiectul fiind în așa fel realizat încât nu sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea vecinătăților. Pentru a nu se supune niciunui risc clădirile învecinate, prin proiectul tehnic, conform expertizei tehnice, se vor propune sprijinirea peretelui sapatului cu piloți forati din beton armat. Aceștia vor fi dimensionați să poată prelua împingerea dată de suprasarcina exercitată de clădirile existente. Totodată prin proiectarea pilozilor va fi limitată și tasarea clădirilor din vecinătate.

Soluțiile tehnice ce vor fi suspuse ulterior autorizării în concordanță cu expertiza tehnică efectuată încă de la faza documentației de urbanism sunt de așa natură încât asigură securitatea și stabilitatea clădirilor învecinate, tocmai pentru a nu exista niciun risc de punere în pericol a acestora. Însă, alegerea unor soluții tehnice, executate exclusiv pe parcela pe care urmează a se edifica imobilul suspus autorizării nu echivalează cu luarea unor măsuri de protecție asupra clădirilor învecinate. Oricum, analiza acestor soluții tehnice poate fi făcută numai o dată cu analizarea documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, iar nu cu ocazia analizării documentației de urbanism.

În ceea ce privește acordul vecinilor solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 411/17.02.2022 pentru amplasarea unor clădiri cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate, conform art. 27 lit. (c) din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, menționăm

că nici acest acord nu este necesar în cazul de față.

Dispozițiile art. 27 alin. (1) lit. c) și alin. (3) din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăd următoarele: (1) *Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I Piese scrise"u cap.A. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C."* prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:

.....  
c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

(3) *Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc*

Clădirea propusă, prin funcțiunile propuse nu este de natură a genera un disconfort vecinilor, cu atât mai mult cu cât aceste funcțiuni au fost propuse tocmai prin P.U.G. Municipiul Cluj Napoca. Punctăm următoarele:

- Conform art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, cu modificările și completările ulterioare:  
„(1) *Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii Piese scrise"u 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*  
(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;”*
- Potrivit punctului de vedere emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin adresa nr. 4978/23.02.2018, dat în interpretarea dispozițiilor art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014 „în situația zonelor mixte, compatibilitatea funcțiunilor este asigurată prin respectarea activităților înscrise în R.L.U., caz în care acordul vecinilor nu este necesar”.
- Jurisprudența instanțelor clujene confirmă aceeași interpretarea cu privire la acordul vecinilor precizat în Ordinul nr. 839/2009 Art. 27 Lit. e). Sentința civilă a Tribunalului Cluj nr. 1520/2021, menținută prin Decizia Curții de Apel Cluj nr. 1062/2021 confirmă punctul de vedere emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin adresa nr. 4978/23.02.2018, dat în interpretarea dispozițiilor art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, conform

căruia "în situația zonelor mixte, compatibilitatea funcțiilor este asigurată prin respectarea activităților înscrise în R.L.U., caz în care acordul vecinilor nu este necesar".

- o Raportat la încadrarea construcției în UTR M2, așa cum rezultă și din Certificatul de urbanism, caracteristic zonei sunt funcțiile mixte de tip subcentral. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Raportat la toate argumentele de mai sus, se poate concluziona că acordul vecinilor prevăzut la art. 27 alin 1 lit c din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, solicitat pentru amplasarea de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate nu este necesar în situația de față.

- b. În ceea ce privește afirmația „*Calcan cu un regim de înălțime propus de S+P+3E, care presupune o imagine disfuncțională în parcursul străzii Sighișoarei dinspre est spre vest, dar și în partea posterioară a parcelei.*”

Conform Certificatului de Urbanism nr. 411/17.02.2022, Cap. 3, Secțiunea 3, punct 6 „*Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcele vecine.*”, iar potrivit dispozițiilor Cap. 3, Secțiunea 3, punct 10, lit.b „*pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+3+1R$ ,  $(1-2S)+P+4$ .*”

Analizând conformația clădirii propuse prin raportare la cele două reglementări urbanistice de mai sus coroborate, se poate concluziona că soluția propusă respectă Regulamentul local de urbanism atât din punctul de vedere al amplasării pe parcelă în raport cu parcelele vecine cât și din punctul de vedere al de înălțimii maxime admise în UTR M2.

- c. În ceea ce privește afirmația „*Un regim de înălțime de maxim S+P+2E*”

Așa cum a arătat și mai sus, regimul de înălțime propus respectă întocmai înălțimea maximă reglementată pentru UTR M2.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 411/17.02.2022 Cap. 3, Secțiunea 3, punct 10, lit.b „*pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+3+1R$ ,  $(1-2S)+P+4$ .*”

Regimul de înălțime propus este de S+P+3E pe colț, respectiv S+P+2E+1R pe restul tronsonului de clădirii, acesta fiind, cu un nivel mai puțin față de maximum admis de prezentul regulament de urbanism în UTR M2.

Nu există nicio justificare legală pentru o reducere mai mare a înălțimii propuse până la S+P+2E, aceasta fiind în perfectă concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca stabilită prin Planul Urbanistic General, o dată cu încadrarea terenurilor în UTR M2.

- d. În ceea ce privește afirmația „Retragere de minim 3 metri de la limita de proprietate cu Str. Sighișoarei nr.17A”

Conform Certificatului de Urbanism nr. 411/17.02.2022, Cap. 3, Secțiunea 3, punct 6 „Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcele vecine.”,

Soluția propusă respectă Regulamentul local de urbanism din UTR M2 din punctul de vedere al amplasării pe parcelă în raport cu parcelele vecine, respectiv se realizează acoperirea calcanelor existente și contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcele vecine.

Mai mult, o retragere de minim 3 m de la calcanul existent ar reprezenta o încălcare a Regulamentului Local de Urbanism, solicitarea doamnei Mureșan Maria Sabina fiind total nejustificată.

- e. În ceea ce privește afirmația „Proiectul să fie avizat de către comisia de estetica urbană întrucât imobilul propus nu este aliniat cu celelalte construcții de pe str. Sighișoarei”

Conform Avizului Arhitectului Șef Nr. 206/20.09.2022, Cap. II, „la faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.” În condițiile în care documentația PUD Construire imobil cu funcțiuni mixte, strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca reprezintă o documentație de urbanism, analizarea construcțiilor viitoare din punct de vedere estetic nu se poate face la această fază.

Mai mult, membri Comisiei de Estetică Urbană sunt și membri ai Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului, comisie în cadrul căreia documentația a fost deja analizată, pentru fundamentarea Avizului Arhitectului Șef Nr. 206/20.09.2022.

Având în vedere că am completat documentația în concordanță cu solicitările din cadrul adresei nr. 780077/433/2022/508, vă solicităm respectuos, să promovați documentația de urbanism PUD Construire imobil cu funcțiuni mixte, strada Zorilor nr.13-15, Cluj-Napoca, în vederea aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Cu stima și considerație,

Ciortea Pașcu  
26.10.2022, Cluj-Napoca



Anexa nr. 2  
la Raportul informațional  
consultării publicului conform  
un număr de 6 pagini