

1-25 pag

34/17.10.2023

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R)
str. Burebista nr. 5-7

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.814862/1/6.10.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 814899/433/6.10.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7, beneficiară: Solaris Real Estate Investments SRL;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 97 din 19.06.2023, Avizul CZMI nr.409/Z/9.06.2022 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7, beneficiară: Solaris Real Estate Investments SRL, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 345621.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se studiază parcela cu nr. cad. 345621, pe care există fond construit (nr. cad. 345621-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt (locuințe cu spații de servicii profesionale la parter), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E la S+P+5E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară:* variabilă, dar nu mai puțin de 7m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Burebista;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, precum și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Burebista.

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

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

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

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 814862/1/6.10.2023

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7

Prin cererea nr. 631597/433/2023, Solaris Real Estate Investments SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, regim de înălțime variabil (de la S+P+3E, S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 1275 mp., este situată pe frontul vestic al străzii Burebista, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 345621-C1) propus spre desființare. Parcela are acces auto și pietonal din strada Burebista, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția 1131.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7.

PRIMAR
Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 814899/433/6.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 814862/1/6.10.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7.;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 631597/433/2023, Solaris Real Estate Investments SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7.;

Documentația a fost întocmită de S.C. DOR CONSULT S.R.L., la comanda beneficiarei: Solaris Real Estate Investments SRL, pe o parcelă aflată în proprietate privată, cu nr. cad 345621.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 1275 mp., este situată pe frontul vestic al străzii Burebista, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 345621-C1) propus spre desființare. Parcela are acces auto și pietonal din strada Burebista, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția 1131.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform PUG 2014 preponderent în *U.T.R. RrM1*-parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis. și parțial *ZCP_M1* - zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se studiază parcela cu nr. cad. 345621, pe care există fond construit (nr. cad. 345621-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt (locuințe cu spații de servicii profesionale la parter), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E la S+P+5E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară*: variabilă, dar nu mai puțin de 7m;
- *circulațiile și accesele*: din str. Burebista;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, precum și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Burebista.

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

Construcția propusă are un regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), respectând astfel prevederile PUG atât pentru UTR *ZCP_M1* cât și pentru UTR *RrM1*. Partea cea mai înaltă a construcției, cu regim de înălțime S+P+5E+R, este amplasată în UTR *RrM1*, conformându-se prevederilor Art.10 din R.L.U aferent.

Având în vedere necesitatea păstrării unei imagini coerente și unitare a frontului stradal, construcția prousă se aliniază la cornișa imobilului învecinat de la nr. 9-11, care are 6 niveluri supraterane (P+5E), respectiv H cornișă de 19,7m.

Astfel, în emiterea Avizului Arhitectului Șef nr. 97 / 19.06.2023 pentru PUD s-a ținut cont de prevederile R.L.U coroborat cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

Ca studii de fundamentare au fost întocmite: studiu topografic, studiu geotehnic și studiu de circulație. Pentru documentația PUD s-a emis Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 482239/446/3.05.2023 emis în baza Hotărârii comisiei de circulație nr. 905986/466/7.12.2022, motiv pentru care nu s-a impus obținerea Avizului poliției rutiere.

Documentația Planului urbanistic de detaliu 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. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul Planului urbanistic de detaliu), răspunzându-se observațiilor acestora, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

Documentația Planului urbanistic de detaliu 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. 57 din 14.01.2022, 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 gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform 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, cu regim de înălțime variabil (de la S+P+3E la S+P+5E+R), str. Burebista nr. 5-7, 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 Gogozan

Red., 1 ex. consilier Diana Mădălina Șoș

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

Alina Rus 06.10.2023.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

Primar

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L., cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Henri Barbusse nr. 19, județul Cluj, înregistrată cu nr. 465051/433/2023, 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:

Nr. ⁹⁷ AVIZ din ^{19.06.2023}

pentru P.U.D. – construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Burebista nr. 5-7

generat de imobilul cu nr. cad. 345621

Inițiator: SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.

Proiectant: DOR Consult S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vass Csilla

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 1275 mp situată pe frontul vestic al străzii Burebista, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 345621-C1) propus spre desființare.

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

Conform P.U.G, parcela este încadrată preponderent în UTR RrM1 și parțial în ZCP_M1

- **UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis**

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

-*regim de construire* – închis;

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

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

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

-retragerea față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

U.T.R. ZCP_MI – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

-regim de construire: ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 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 (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+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 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

- (c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

- (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-indici urbanistici :

- Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 2,2 ADC/mp

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

- Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max=2,8 ADC/mp

- pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% 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=3,8 ADC/mp

-retragerea față de aliniament : Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

-retragerea față de limitele laterale : 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

- 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.

- În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exiscentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. Cad. 345621 pe care există fond construit (nr. cad. 345621-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt (locuințe cu spații servicii profesionale la parter), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E la S+P+5E+R.

Documentația reglementează:

- amplasarea față de limitele laterale: pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- retragerea față de limita posterioară: variabilă, dar nu mai puțin de 7m;
- circulații și accese: din str. Burebista;
- staționarea vehiculelor (auto velo): locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 a R.L.U aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Burebista.

În urma sesiunii C.T.A.T.U. din data de 3.05.2023 și verificării în sesiunea operativă din 17.05.2023 a completărilor depuse sub nr. 535829/16.05.2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g. din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 57 din 14.01.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. consilier Diana Mădălina Șos

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 7571800

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.06.2022

P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+5E+R
str. Burebista nr. 5-7
Nr. 631597/05.07.2023
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 465051/10.04.2023

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+R – str. Burebista nr. 5-7

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

- **Certificat de urbanism nr. 57/14.01.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 97/19.06.2023**

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. 465051/10.04.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 07.04.2022 și 16.02.2023

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 03.05.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 28.03.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 03.05.2023 - ora 9

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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 03.05.2023 - ora 9

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 :

- Gânscă Dana Rodica – str. 6
- Asociația de Proprietari – st
- Stor Wilhelm și Stor Maria
- Dobre Constanța Marieta –
- Bungău Daniela Rodica și Bungău Teodor –
- Ing Bank NV Amsterdam –
- Szekely Flaviu Paul – st
- Petruș Gabriela – str.
- Bankov Ecaterina – str.
- Beata Ecaterina – st
- Cioaza Ioan și Cioaza Ecaterina –
- Bentea Ioana –
- Bentea Maria –
- Chiorean Nicolae și Chiorean Ana –
- S.C. Noi Business Solutions S.R.L. -
- S.C. RR Montaj S.R.L.-
- Szabo Radu Nicolae – s
- Morariu Nicoleta Flaviana – str.
- Hus Mihai și Hus Doina Emilia -
- Brudan Ana – str. Burebista nr. 9-11
- Cobusceanu Adina Cristina –
- Baci Doina Lucreția – str.
- Doroga Ana Corina –
- Chiș Maria -
- Opreș Mircea Dan –
- Sighiartău Gavril și Sighiartău Viorica Mariana –
- Rus Ioan și Rus Carolina -
- Acuna Rodriguez de Opris Patricia – :
- BRD-GSG – str. Burebista nr. 9-11
- S.C. Brento S.R.L. – str. Burebista nr. 9-11
- Breaz Diana și Breaz Mircea – :

- Baran Susana și Baran Remus –
- Cosma Luminița și Cosma Octavian –
- Gaidoș Pavel și Gaidoș Lenuța– str.
- Dâmbean Marta și Dâmbean Ioan – str
- Croitoru Adelina Daniela și Croitoru Ion –
- Vășcan Susana și Vășcan Vinuc –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 03.05.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla. Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

- nr. 720883/05.09.2022 – dl. Szekely Flaviu Paul
- nr. 721462/05.09.2022 – d-na. Brudan Ana
- nr. 721469/05.09.2022 – d-na. Chiș Maria
- nr. 723918/06.08.2022 – dl. Ispas Daniel Radu
- nr. 726072/07.09.2022 – dl. Szabo Radu Nicolae
- nr. 762576/26.09.2022 – Gaidoș Pavel și Gaidoș Lenuța

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. 804877/14.10.2022 și 807026/17.10.2022, 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. 743071/433/15.09.2022 și 773620/433/30.09.2022, 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. : 808138/433/17.10.2022, 808145/433/17.10.2022, 808149/433/17.10.2022, 808161/433/17.10.2022, 808168/433/17.10.2022 și 808178/433/17.10.2022

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



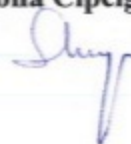
Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



Anexa Nr. 1
la Raportul Informațional
și conținutul publicului

720883 / 05.09.2022

Către,

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

Subsemnatul SZEKELY FLAVIU PAUL

domiciliat în județul CLUJ-NAPOCA municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal 40076

strada _____

telefon/fax _____

în calitate de VECIN (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 SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

amplasament: STR. BUREAISTA NR. 5-7

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- NEDEPĂȘIRE ÎN ALȚIME LA CORNISA RAPORTAT LA CLADIRI DIN ZONĂ
- OBLIGATIVITATE GRAMURI MATE SIRE PROPRIETATII STR. CRAIOVA, PT. INTIMITATE
- OBLIGATIVITATE LOCURI PARCARE SUFICIENTE PT. TOATE UNITĂȚILE LOCATIVE.
- NEDEPĂȘIRE PT. SĂ CUTĂ ÎN FAȚĂ DE LIMITELE IMPUSE DE ZONA CENTRULUI
- RESPECTARE RETRAGERE VECINĂȚII

Cu mulțumiri,

Data: 02.09.2022

Semnătura: _____

Notă:

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

Către,

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



Subsemnatul BRUDAN ANA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal 400276

strada _____

telefon/fax _____

în calitate de VECIN (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:

P.U.D. - imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter

amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. BUREBISTA NR. 5-7

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Mă bucur că se va construi un bloc în vecinătate, la nr. 5-7, dar să nu fie lipit de blocul nostru deoarece ne-ar afecta lumina de pe pulearele blocului. Pe peretele blocului nostru (spre vecini) sunt 17 geamuri de dimensiuni diferite (aprox. 0,85/1,55 m și 1,12/1,55 m).

Răspuns la Notificarea Nr. 680245/433
Cu mulțumiri,

Data: 05.09.2022

Semnătura: AN

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

Cipofan /

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
05. SEP. 2022
Nr. 721469/

433

Subsemnatul Cluj MARIA

domiciliat în județul Cluj municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal 400276

strada _____

telefon/fax _____

în calitate de VECIN (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:

P.U.D - imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la partea

amplasament: CLUJ NAPOCA STR. BUREBASTA NR. 1-7.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Solicite ca imobilul care se va construi să nu
fiă lipit de blocul nostru pentru că ne va lua
lumina de pe holurile blocului. De partea blocului
nostru (pe vecini) sunt 17 garajuri cu dimensiuni
diferite (aprox 0,85/1,55 m și 1,19/1,55 cm).

Răspuns la notificarea nr. 680265/433.

Cu mulțumiri,

Data: 05.09.2022

Semnătura: Cluj

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

06. SEP. 2022

Nr. 723918/433

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul ISPAS DANIEL RADU
 domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal 400276
 strada _____
 telefon/fax _____
 în calitate de VECIN (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:
P.U.D. - linie de locuințe cu spații comerciale la parter
 amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. SUREBISTA Nr. 5-7

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Având în vedere că pe peretele blocului nostru
dinspre vestru de la nr. 5-7 există 17 geamuri
de ca. 0,25 / 1,55m solicit ca blocul care se va
construi să nu fie lipsit de al nostru întrucât
ne va lua lumina de pe holurile blocului.

Rectificarea Nr. 620245/433

Cu mulțumiri,

Data: 06.09.2022

Semnătura: VR

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

726072 / 07.09.2022

ătre,

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

semnatul SZABO RADU NICOLAE

localizat în județul CLUJ municipiul CLUJ sector 1 cod poștal 540000

la _____ SC _____

telefon/fax _____

capacitate de VECIN (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:

D - imobil mixt de locuințe cu spații comerciale la parter

documentația: CLUJ - NAPOCA STR. BUREBISTA NR 5-7

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Singura obiecțiune la construcție este
sa nu fie lipită de blecul nostru
decât pe partea aceea a blecului avem
amuri care asigură lumina pe holurile
seu scarii

Încredințăm,

36.09.2022

Răspuns la notificarea 668832 _____
Semnătura: [Signature]

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

- nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
- punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
- datele de identificare a documentației

✓

Către,

762576 / 26.09.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul GAIDOS PAVEL SI GAIDOS LETIUTA

domiciliat în județul _____ r _____ cod poștal _____

strada _____ sc _____ et _____ ap _____

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:

imobil mixt de locuințe cu spațiu comercial/servicii la parter

amplasament: Str. Burebista, Nr. 5-7/beneficiar SC SOLARIS REAL B-STATO INVESTMENTS SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

Solicităm respectarea legislației Urbanistice în vigoare, limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, retrageri și alte probleme privind codul civil, respectiv respectarea retragerilor clădirii față de limitele de proprietate, a indicatori urbanistici existenți, înălțimea construcțiilor, asigurarea iluminatului natural și confortul acvatic, cu respectarea normelor de igienă etc.

Data: 26-09-2022

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 nr. 1
la Raportul în formulă în
consul tărie publicației
conține un meniu de 6 pag
Sly

Anexa nr. 2
la Raportul informațional
și consultativ publicului

804877/14.10.2022

Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Strategii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 720883 din 05.09.2022 a dlui SZEKELY FLAVIU PAUL,
mun. Cluj-Napoca, cu privire la lucrare:

"P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER - str. Burebista nr. 5-7", care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca.

Lucrarea respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR - RrM1 si ZCP_M1. Astfel:

- Inaltimea maxima la cornisa a imobilului propus este de 18.50 m , conform PUG. Imobilul propus are o inaltime mai mica decat imobilul de locuinte colective din partea nordica (str. Burebista nr. 9-11 - H_cornisa = 19.70 m) de care acesta se va alipi si cu care va forma un front inchis. De asemenea imobilele de pe partea opusa a strazii Burebista, la nr. 2 , au inaltimea la cornisa de 18.00 m si respectiv 16.00m . Nu se depaseste inaltimea maxima admisa pentru aceasta zona.
- Spre strada Craiova(in partea vestica) distanta de la imobilul propus pana la limita posterioara de proprietate este de 7.80 m , respectiv 20.25 m. Distanta este mai mare decat cerinta minima de h/2 din inaltimea cladirii (inaltimea cladirii in aceasta parte este de 12.50 m). Cladirea va avea ferestre transparente pe toate fatadele. Nu exista obligativitatea legala de a realiza geam mat la tamplariile ferestrelor. Intimitatea vecinilor se respecta prin distanta generoasa de 7.80 m si respectiv 20.25 m a imobilului propus fata de limita posterioara de proprietate. Mentionam ca locuintele de pe strada Craiova nr. 16 sunt construite pe limita comuna de proprietate (la o distanta de 0.00 m).
- Locurile de parcare sunt calculate conform anexei 2 a PUG Cluj Napoca. Se asigura in total 30 de locuri de parcare:
 - 27 locuri de parcare pentru 27 apartamente
 - 3 locuri de parcare pentru spatiul comercial / de servicii
- Indicii Urbanistici (POT si CUT) s-au calculat atat pe ansamblul parcelei dar si individual, pe fiecare UTR in parte, pentru a evidenta incadrarea in regulamentul fiecarui UTR si sunt mai mici decat indicii maximi admisi pentru aceasta zona. Calculul detaliat al acestora apare pe plansa de "Reglementari Urbanistice" si in Memoriu.
- Retragerile fata de vecinatati se respecta conform PUG Cluj Napoca, UTR- ZCP_M1 si UTR- Rr_M1.

Data: 13.10.2022

Semnatura



Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statégii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 721462 din 05.09.2022 a dnei BRUDAN ANA,
mun. Cluj-Napoca, cu privire la lucrare:

"P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER - str. Burebista nr. 5-7", care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca.

Lucrarea respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR - RrM1 si ZCP_M1.

Conform PUG Cluj-Napoca, UTR - RrM1 si UTR- ZCP_M1, este obligatorie dezvoltarea cladirii in front continuu inchis in aliniamentul strazii Burebista.

Imobilul propus se va alipi de blocul existent pe str. Burebista nr 9-11 pe o lungime de 15.00 m, asa cum prevede regulamentul.

Imobilul existent de la nr. 9-11 nu trebuia sa aiba ferestre spre proprietatea vecina fara un acord notarial in acest sens (acord notarial care nu exista), conform Codului Civil.

Codul civil ,la art. 215 prevede : « Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.»

O parte din ferestrele de pe calcan ale blocului existent, 6 dintre cele 17, vor fi obturate de noua cladire. Toate aceste ferestre sunt de la holurile comune ale imobilului de pe str. Burebista nr 9-11.

Data: 13.10.2022

Semnatura



Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statégii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 721469 din 05.09.2022 a dnei CHIS MARIA,

Cluj-Napoca, cu privire la lucrare:

"P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER - str. Burebista nr. 5-7", care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca.

Lucrarea respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR - RrM1 si ZCP_M1.

Conform PUG Cluj-Napoca, UTR - RrM1 si UTR- ZCP_M1, este obligatorie dezvoltarea cladirii in front continuu inchis in aliniamentul strazii Burebista.

Imobilul propus se va alipi de blocul existent pe str. Burebista nr 9-11 pe o lungime de 15.00 m, asa cum prevede regulamentul.

Imobilul existent de la nr. 9-11 nu trebuia sa aiba ferestre spre proprietatea vecina fara un acord notarial in acest sens (acord notarial care nu exista), conform Codului Civil.

Codul civil ,la art. 215 prevede : « Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.»

O parte din ferestrele de pe calcan ale blocului existent, 6 dintre cele 17, vor fi obturate de noua cladire. Toate aceste ferestre sunt de la holurile comune ale imobilului de pe str. Burebista nr 9-11.

Data: 13.10.2022

Semnatura



Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statégii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 723918 din 06.09.2022 a dlui ISPAS DANIEL RADU, _____,
mun. Cluj-Napoca, cu privire la lucrare:

"P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER - str. Burebista nr. 5-7", care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca.

Lucrarea respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR - RrM1 si ZCP_M1.

Conform PUG Cluj-Napoca , UTR - RrM1 si UTR- ZCP_M1, este obligatorie dezvoltarea cladirii in front continuu inchis in aliniamentul strazii Burebista.

Imobilul propus se va alipi de blocul existent pe str. Burebista nr 9-11 pe o lungime de 15.00 m, asa cum prevede regulamentul.

Imobilul existent de la nr. 9-11 nu trebuia sa aiba ferestre spre proprietatea vecina fara un acord notarial in acest sens (acord notarial care nu exista) , conform Codului Civil.

Codul civil ,la art. 215 prevede : « Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.»

O parte din ferestrele de pe calcan ale blocului existent, 6 dintre cele 17, vor fi obturate de noua cladire. Toate aceste ferestre sunt de la holurile comune ale imobilului de pe str. Burebista nr 9-11.

Data: 13.10.2022

Semnatura



Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statégii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 726072 din 07.09.2022 a dlui SZABO RADU NICOLAE.:

mun. Cluj-Napoca, cu privire la lucrare:

"P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER – str. Burebista nr. 5-7", care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca.

Lucrarea respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR – RrM1 si ZCP_M1.

Conform PUG Cluj-Napoca , UTR - RrM1 si UTR- ZCP_M1, este obligatorie dezvoltarea cladirii in front continuu inchis in aliniamentul strazii Burebista.

Imobilul propus se va alipi de blocul existent pe str. Burebista nr 9-11 pe o lungime de 15.00 m, asa cum prevede regulamentul.

Imobilul existent de la nr. 9-11 nu trebuia sa aiba ferestre spre proprietatea vecina fara un acord notarial in acest sens (acord notarial care nu exista) , conform Codului Civil.

Codul civil ,la art. 215 prevede : « Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.»

O parte din ferestrele de pe calcan ale blocului existent, 6 dintre cele 17, vor fi obturate de noua cladire. Toate aceste ferestre sunt de la holurile comune ale imobilului de pe str. Burebista nr 9-11.

Data: 13.10.2022

Semnatura



807026/17.10.2022

Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statgii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 762576 din 26.09.2022 a dlui GAIDOS PAVEL si GAIDOS LENUTA,
cu privire la lucrare:

"P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER – str. Burebista nr. 5-7", care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca.

- Lucrarea respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR – RrM1 si ZCP_M1.
- Imobilul se va realiza pe proprietatea privata a SC Solaris Real Estate Investments SRL, fara a afecta proprietatile invecinate
- Se respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare , conform Regulamentul General de Urbanism aferent UTR – RrM1 si ZCP_M1.
- Se respecta prevederile codului civil , art. 615 " Distanta minima pentru fereastra de vedere"
- Inaltimea maxima la cornisa a imobilului propus este de 18.50 m , conform regulamentului general de Urbanism aferent PUG. Imobilul propus are o inaltime mai mica decat imobilul de locuinte colective din partea nordica (str. Burebista nr. 9-11 – H_cornisa = 19.70 m) de care acesta se va alipi si cu care va forma un front inchis. De asemenea imobilele de pe partea opusa a strazii Burebista, la nr. 2 , au inaltimea la cornisa de 18.00 m si respectiv 16.00m . Nu se depaseste inaltimea maxima admisa pentru aceasta zona.
- Indicii Urbanistici (POT si CUT) s-au calculat atat pe ansamblul parcelei dar si individual, pe fiecare UTR in parte, pentru a evidentia incadrarea in regulamentul fiecarui UTR si sunt mai mici decat indicii maximi admisi pentru aceasta zona. Calculul detaliat al acestora apare pe planșa de "Reglementari Urbanistice" si in Memoriu.
- Se asigura iluminatul natural al tuturor incaperilor de locuit atat a imobilului propus cat si a cladirilor de pe proprietatile invecinate, conform conf. Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Data: 17.10.2022



Anexa nr. 2
la Raportul informativ si
consultării publicului
contine un nr. de 6 pagini
Sly