

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –**  
**Dezvoltare ansamblu mixt, str. Someșului nr. 15-21**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic - Dezvoltare ansamblu mixt,  
str. Someșului nr. 15-21 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 28861/1/11.01.2024, conex cu nr. 919062/1/8.11.2023, al  
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 29049/433/11.01.2024, conex cu nr. 919210/433/8.11.2023, al  
Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic  
Zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Someșului nr. 15-21, beneficiara: S.C. Hexagon City S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 57 din 26.04.2023, Avizul de oportunitate nr. 141 din 18.07.2022,  
precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1. –** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Someșului nr. 15-21,  
beneficiara: S.C. Hexagon City S.R.L. pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 331472.

Planul Urbanistic Zonal propune reglementarea unui teren în suprafață de 4.272 mp (4159  
mp înscrisă în C.F. 331472 cu nr. cad. 331472 și 113 mp înscrisă în C.F. 322465 cu nr. cad.  
322465) și stabilirea de reglementări specifice, în vederea construirii unui ansamblu cu  
funcțiuni mixte, după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, activități  
administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ,  
de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la  
etajele imobilelor. Parterul spre spațiile publice va avea funcțiuni de interes public.

- *regimul de construire*: închis;

- *înălțimea maximă admisă*: va fi aliniată la o cornișă situată la înălțimea de 19,5 m de la  
nivelul trotuarului. O variație de 0,5 m este admisibilă. În plus, vor fi aplicate următoarele  
criterii:

- a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19,5 m, iar  
înălțimea totală nu va depăși 25 m, respectiv regimul de înălțime de (1-3S)  
+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m;

- b) pentru corpul de clădire situat la intersecția străzii Someșului cu strada propusă  
pe malul Someșului, înălțimea nu va depăși 25,5 m, respectiv regimul de înălțime  
(1-3S)+P+6E;

- c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea  
la cornișă/ totală reglementată;

- *indicii urbanistici*: pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe  
două laturi opuse (ce traversează cvartalul) și adâncime mai mică de 40 m sau pentru cele  
situat în poziții particulare (dominante) P.O.T. maxim = 70 %, C.U.T. maxim = 3.2 ADC/mp.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50 % x St (suprafața terenului);

- *retragerea față de aliniament*: ansamblu propus va fi plasat în aliniament, în front continuu;

- *retragerea față de limita laterală vestică*: min. 5 m;

- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 10 m și amplasare pe limita de proprietate, pe  
o adâncime de 18 m de la aliniament, din strada Lalelelor;

- *circulațiile și accesele*: auto, din strada Lalelelor, accese pietonale, din strada Someșului și strada Lalelelor;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile vor fi racordate, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren necesară reamenajării și lărgirii intersecției str. Someșului-str. Lalelelor va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Someșului anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din Planșa 01.06 – Circulația terenurilor*).

Suprafața de teren necesară realizării unei circulații pietonale și velo adiacente Someșului Mic, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde, până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii pietonale și velo pe malul râului, de către municipalitate.

Pentru documentația P.U.Z. a fost emis Avizul favorabil nr. 393387/446/2020 al Serviciului Siguranța Circulației, cu următoarele condiții:

- reamenajarea și lărgirea intersecției str. Someșului-str. Lalelelor, inclusiv pe teren aflat în proprietate, ce se va dezmembra din parcela inițială, astfel încât să se asigure suplimentar pe str. Someșului o bandă carosabilă pentru virajul la stânga pe str. Lalelelor;
- asigurarea în incintă a 7 locuri pentru parcare publică, suplimentar celor 164 locuri, în locul celor 7 parcări cu abonament existente adiacent frontului străzii, anterior recepționării lucrărilor de construire. Dreptul municipiului Cluj-Napoca pentru cele 7 locuri de parcare se va reglementa printr-un act cu valoare juridică;
- semaforizarea intersecției, anterior recepționării lucrărilor de construire imobil;
- lărgirea intersecției se va realiza înainte de începerea construcției.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa 01.03 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa 01.06 - *Circulația terenurilor* se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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

Anexa 1 la Hotararea nr. 25/2024

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**Aferent PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT**  
**STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR**  
**str. Somesului 15 -21**  
**UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR Rr/M1**

**Rr/M1**

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

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

**Caracterul actual**

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

**Caracterul propus**

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Clădire dispusa în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 19.5 m, cu tipologii de tip compact U.

**AVGONDITIONALITATE**

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Intervenția va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a parcelei în înțeles urban.

Elaborarea de PUZ este obligatorie deoarece parcela studiată este adiacenta Someșului. Prin aceasta se reglementează detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului.

Cvartalul care se studiază prin PUZ este delimitat de strada Somesului, strada Lalelelor, strada Daniil P. Barceanu și raul Someș.

PUZ-ul va include și detalia prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, reglementarea terenurilor destinate lărgirii drumurilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.



*[Handwritten signature]*

Pentru terenul identificat cu nr. cad. 322465 (cartea funciară 322645) în suprafață de 113 mp, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca s-a emis avizul favorabil nr. 697389 conex cu 635699/453/24.08.2022 al Direcției Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății cu condiția stabilirii unui drept real asupra acestuia, anterior emiterii autorizației de construire.

## **B. REGLEMENTARII PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public este cuprins în cadrul PUZ și vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Pentru rețeaua de străzi, se aplică profilele transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde: locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Suprafața de teren necesară reamenajării și lărgirii intersecției str. Someșului – str. Lalelelor va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlul de "drum" și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Someșului anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa *01.06 – Circulația terenurilor*)

## **SECȚIUNEA 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism și de alimentație publică. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterul spre spațiile publice va avea funcțiuni de interes pentru public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual.  
Construcții provizorii de orice natură.  
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.  
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.  
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.  
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELEI ȘI SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI

Parcela studiată este construibilă, deoarece are front la două străzi (str. Lalelelor și str. Somesului) cu o lungime mai mare de 15 m, cu o adâncime mai mare decât frontul la stradă, cu suprafața de 4272 mp.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

La strada Lalelelor clădirea propusă se va amplasa în aliniament, în front continuu.  
La strada Somesului clădirea propusă se va amplasa în aliniament cu retragere față de limita vestica de minim 5 m.  
Regimul de construire închis.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirii pe parcelă este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente. 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). Având în vedere profilul de drum de 18 m lățime propus prin PUG, pe laturile vestica și nordică se propun următoarele retrageri:

- spre nord retrageri de 10 m de la limita de proprietate și amplasare pe limita de proprietate pe adâncime de 18 m de la aliniament din strada Lalelelor
- spre vest retragere minimă de 5 m pentru corpul de clădire amplasat în aliniament la strada Somesului și amplasare pe limita de proprietate pe adâncime de 18 m pentru corpul de clădire adiacent suprafeței de teren rezervat pentru realizarea profilului drum conform PUG

Clădirea se va 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, deoarece pe parcela învecinată de la vest există asemenea calcan. Pentru ca pe această latură amplasarea se face retras se aplică tipologia în „U”.

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

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FAȚA DE ALTELE DE ACEEAȘI PARCELĂ

Curtea interioară neadiacentă limitelor laterale de proprietate, închisă pe trei laturi, între fațadele interioare neparalele, va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m.

#### 8. CIRCULAȚIA ȘI ACCES

Accesul auto se va realiza din strada Lalelelor iar accesul pietonal din strada Lalelelor și strada Somesului.

Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curșilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

#### 3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din regulamentul PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

#### 4. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19.5 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 19.5 m, iar înălțimea totală nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+5E+R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m
- (b) pentru corpul de clădire situat la intersecția strazilor Somesului cu viitoarea artera de circulație de pe malul Somesului, deoarece se afla într-o poziție urbană privilegiată (dominantă), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de  $(1-3S)+P+6E$ , fără a depăși 25.5 m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

Centrala termică va putea fi amplasată pe învelitoarea ultimului nivel admis prin regimul de înălțime stabilit prin PUZ, în spații tehnice dedicate. Aceste spații vor fi accesibile prin liftul și scara imobilului. Volumul construit destinat amplasării centralei termice nu intra în calculul înălțimii maxime a imobilului.

#### 5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixtă, implicând locuirea la nivelele superioare).

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3.20 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placi ceramice sau din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### 13. CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI ÎNȚINUTĂ DE SECURITATE

Zona este echipată edilitar complet.

Cladirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Agentul termic va fi asigurat de o centrala termica de bloc sau de cate o centrala termica la fiecare scara de bloc.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Deseurile vor fi colectate selectiv in containere personalizate pentru fiecare fracție astfel:

- plastic/metal – galben;
- hârtie/carton – albastru;
- sticlă – verde;
- deșeuri reziduale – negru;

#### 14. SPAȚIILE VERDE ȘI SPAȚIILE PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Arborii plantați vor avea trunchiul cu circumferința de minim 35 cm masurat la 1 m de la colet.

Suprafața de teren necesară realizării unei circulații pietonale și velo adiacente Someșului Mic, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii pietonale și velo pe malul râului de către municipalitate.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENTE MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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 A.C. maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului)

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren necesara regularizării strazilor și se va înscrie în C.F. cu titlul de „drum”.

Suprafata de teren de referinta pentru calculul P.O.T. va fi suprafata de teren initiala inainte de dezmembrarea terenurilor necesare regularizarii strazilor.

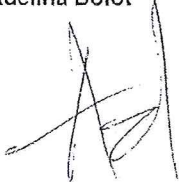
**REGULAMENTUL DE AUTORIZARE A TERENURILOR (CUT)**

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): **CUT maxim = 3,2.**

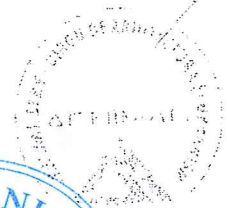
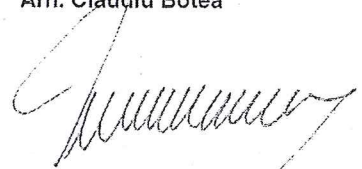
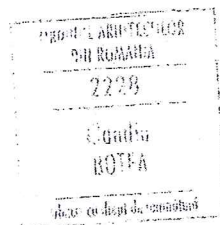
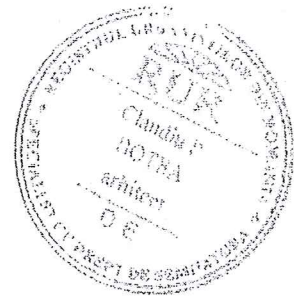
Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren necesară regularizării strazilor și se va înscrie în C.F. cu titlul de „drum”.

Suprafața de teren de referință pentru calculul C.U.T va fi suprafața de teren inițială înainte de dezmembrarea terenurilor necesare regularizării strazilor.

Intocmit,  
Arh. Adellina Bolot

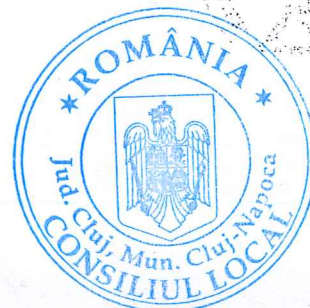


Șef proiect,  
Arh. Claudiu Botea

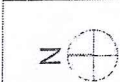


Anexa 1 la Hotărârea nr. 25/2022,  
Cuprinde un număr de 6 pagini.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP







ANEXA 2 LA HOTARAREA NR. 25 / 2014

PROIECT DE CONTOUR	PROIECT DE PLAN	PROIECT DE SECȚIUNI	PROIECT DE DETALIURI	PROIECT DE ALTE TIPURI
25.1	25.2	25.3	25.4	25.5
...	...	...	...	...

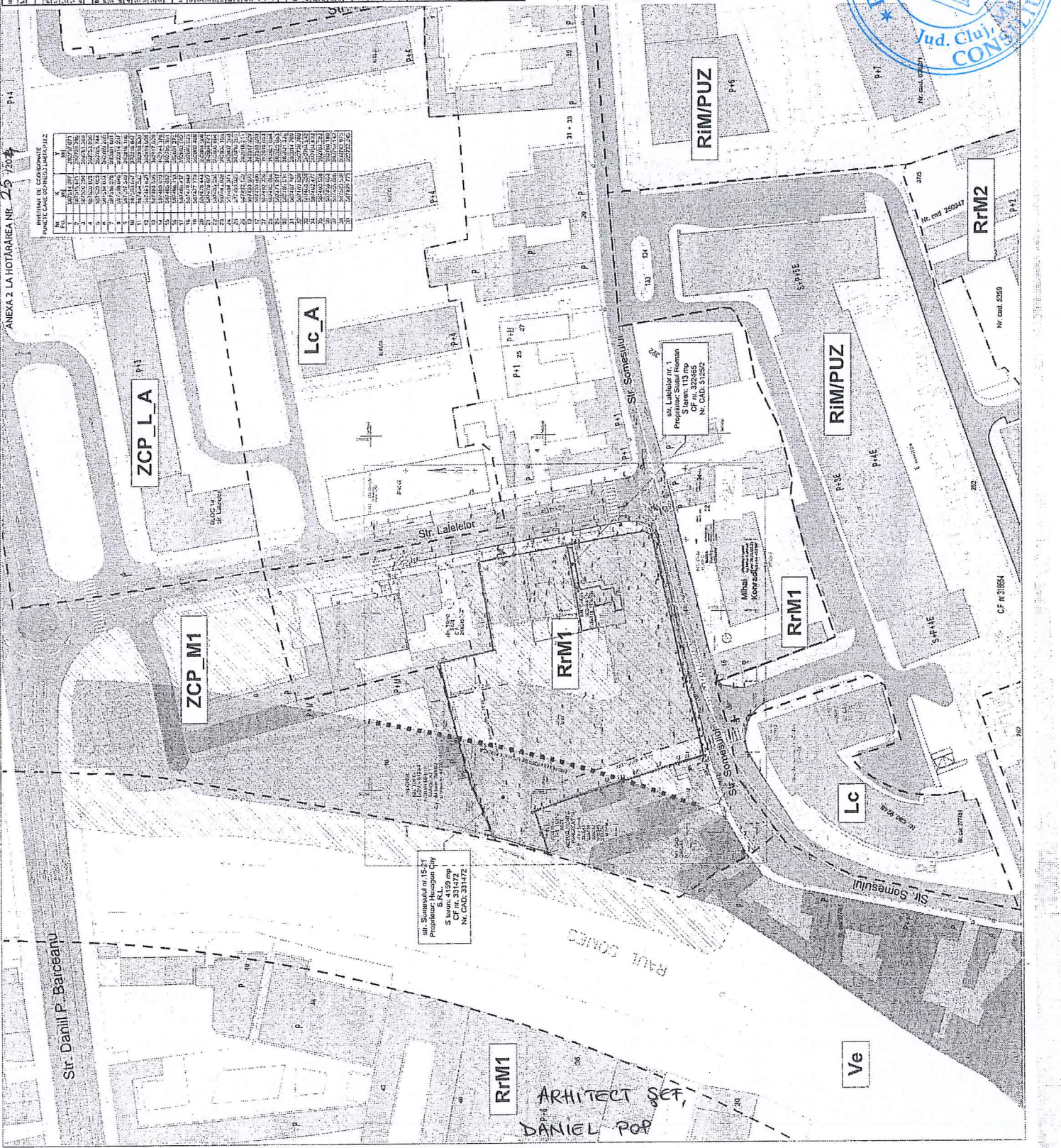
  

DESCRIȚIUNEA	MAREȚEA	UNITATEA DE MĂSURĂ	VALORILE
1.1.1.1.1	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.2	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.3	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.4	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.5	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.6	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.7	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.8	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.9	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.10	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.11	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.12	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.13	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.14	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.15	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.16	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.17	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.18	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.19	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.20	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.21	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.22	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.23	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.24	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.25	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.26	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.27	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.28	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.29	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.30	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.31	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.32	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.33	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.34	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.35	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.36	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.37	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.38	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.39	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.40	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.41	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.42	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.43	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.44	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.45	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.46	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.47	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.48	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.49	1000	m <sup>2</sup>	1000
1.1.1.1.50	1000	m <sup>2</sup>	1000

**ARHIMAR**  
 S.C. ARHITECTURA  
 STR. DANIL P. BARCEANU, NR. 13  
 BUCUREȘTI  
 ROMANIA

Proiectant: DANIEL POP  
 Data: 2014

SCALA: 1:100



ARHITECT SET,  
 DANIEL POP

*Pop*



Str. Daniil P. Barceanu

ZCP\_L\_A P+3

ZCP\_M1

Lc\_A

RrM1

RrM1

RiM/PUZ

Lc

RiM/PUZ

Ve

RrM1

RrM2

INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE CARE DEFINESC LIMITA P.U.Z.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	587514.907	392737.071
2	587515.971	392739.295
3	587520.290	392751.369
4	587520.928	392753.996
5	587529.059	392785.744
6	587514.074	392789.260
7	587516.278	392801.681
8	587518.645	392814.237
9	587507.549	392816.166
10	587503.667	392816.847
11	587494.202	392818.520
12	587493.690	392818.598
13	587493.596	392817.929
14	587489.693	392794.378
15	587485.082	392795.361
16	587486.159	392801.275
17	587480.437	392802.582
18	587479.948	392800.023
19	587477.778	392800.480
20	587478.444	392804.566
21	587479.877	392804.571
22	587480.336	392806.694
23	587483.928	392806.155
24	587484.371	392807.360
25	587490.023	392806.296
26	587492.123	392819.211
13	587493.596	392817.929
12	587493.690	392818.598
27	587492.236	392818.853
28	587490.086	392821.094
29	587471.917	392822.653
30	587469.534	392821.326
31	587467.787	392814.700
32	587463.830	392798.700
33	587463.030	392794.542
34	587462.477	392794.632
35	587460.538	392784.282
36	587459.652	392780.188
37	587455.086	392759.142
38	587503.538	392743.975
39	587499.773	392732.245

str. Somesului nr.15-21  
Proprietar: Hexagon City S.R.L.  
S teren: 4159 mp  
CF nr. 331472  
Nr. CAD: 331472

str. Lalelelor nr. 1  
Proprietar: Statul Roman  
S teren: 113 mp  
CF nr. 322465  
Nr. CAD: 512512

BILANT TERITORIAL		PROPUS	
S. teren INITIAL	mp	%	
S. teren CF nr. 331472	4272	100.00	
S. teren CF nr. 322465	4159	97.35	
din care:			
S. teren pentru realizare profil 18 m conform PUG	662	15.50	
S. teren pentru largire drum	90	2.11	
S. teren rezultat dupa dezmembrarea terenurilor pentru drum (teren ramas in proprietate privata)	3520	82.40	
BILANT TERITORIAL PE TEREN RAMAS IN PROPRIETATE PRIVATA		PROPUS	
S. teren rezultat dupa dezmembrarea terenurilor pentru drum (teren ramas in proprietate privata)	mp	%	
	3520	100.00	
din care:			
Suprafata constructii	2014	57.22	
Suprafata circulatii auto	276	7.84	
Suprafata circulatii pietonale	526	14.94	
Suprafata spatii verzi pe sol	704	20.00	
INDICATORI URBANISTICI		PROPUS	
S. teren calcul POT si CUT*	4272	mp	
S. construita	2014	mp	
S. construita desfasurata de calcul CUT**	13670	mp	
S. construita desfasurata totala	18932	mp	
POT propus	47.14	%	
CUT propus	3.20	%	
POT maxim conform PUG - UTR RrM1	70.00	%	
CUT maxim conform PUG - UTR RrM1	3.20	%	
Nota:			
* S. teren de calcul POT si CUT = S. teren INITIAL			
** S. construita desfasurata de calcul CUT reprezinta S. construita desfasurata totala din care se scade suprafata subsolurilor			
INALTIMEA CLADIRILOR		PROPUS	
H maxim propus	25.5 m		
H cornisa propus	19.5 m		
Regim de inaltime propus	25+P+5E+R / 25+P+6E		
Nr. apartamente estimate	140		
Nr total locuri de parcare PROPUSE	171		
SUPRAFETE DESFASURATE ESTIMATE		PROPUS	
S. desfasurata TOTALA	mp	%	
S. desfasurata PARKING SUBTERAN	5262	27.79	
S. desfasurata REZIDENTIAL	11969	63.22	
S. desfasurata ALTE FUNCTIUNI	1701	8.98	
CALCULUL NECESARULUI DE PARCARI			
Conform Anexa 2 la PUG mun. Cluj-Napoca privind calculul numarului de parcare necesare pentru dezvoltarea zonelor rezidentiale si comerciale			
Pentru LOCUIRE 1 loc/ap cu Au < 100 mp			
Pentru COMERT 1 loc/35 mp Au vanzare			
Nr total locuri de parcare NECESARE	164	locuri	
din care:			
Nr apartamente estimate = 140 =>	140	locuri	
Au vanzare spatii comerciale = 770 mp =>	24	locuri	
Nr total locuri de parcare PROPUSE	171	locuri	
din care:			
Nr. parcuri necesare functiuni propuse	164	locuri	
Locuri de parcare publice relocalate	7	locuri	

**LEGENDA:**

**LIMITE:**

- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- TERITORIU DE STUDIU - ZONA DE INFLUENTA

**FOND CONSTRUIT:**

- FOND CONSTRUIT (construcții învecinate)
- CIRCULATII - ACCESE AUTO SI PIETONALE
- CIRCULATII AUTO EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE

**REGLEMENTARI**

- TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REALIZARE PROFIL 18 M CONFORM PUG
- ZONA STUDIATA IN U.T.R. RrM1/PUZ
- ZONA CONSTRUIBILA
- TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REGULARIZARE PROFIL STRADAL

**ACCES**

- ACCES AUTO SI PIETONAL PE AMPLASAMENT



**ARHIMAR**  
ARHITECTURA & URBANISM  
BIROU DE ARHITECTURA & URBANISM  
Str. Gheorghe Brancu nr. 1, F. Napoca, Cluj-Napoca 410107, Romania  
T: +40 254 656 706, F: +40 254 208 382  
www.arhimar.ro

**Echipe de proiectare**  
arh. Cristian Banut  
arh. Mihai Dragan

**Verificat**  
arh. Valentin Moldovan

**Sef Proiect**  
arh. Claudiu Botea

**P.U.Z. DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT STR. SOMESULUI - STR. LALELELOR**

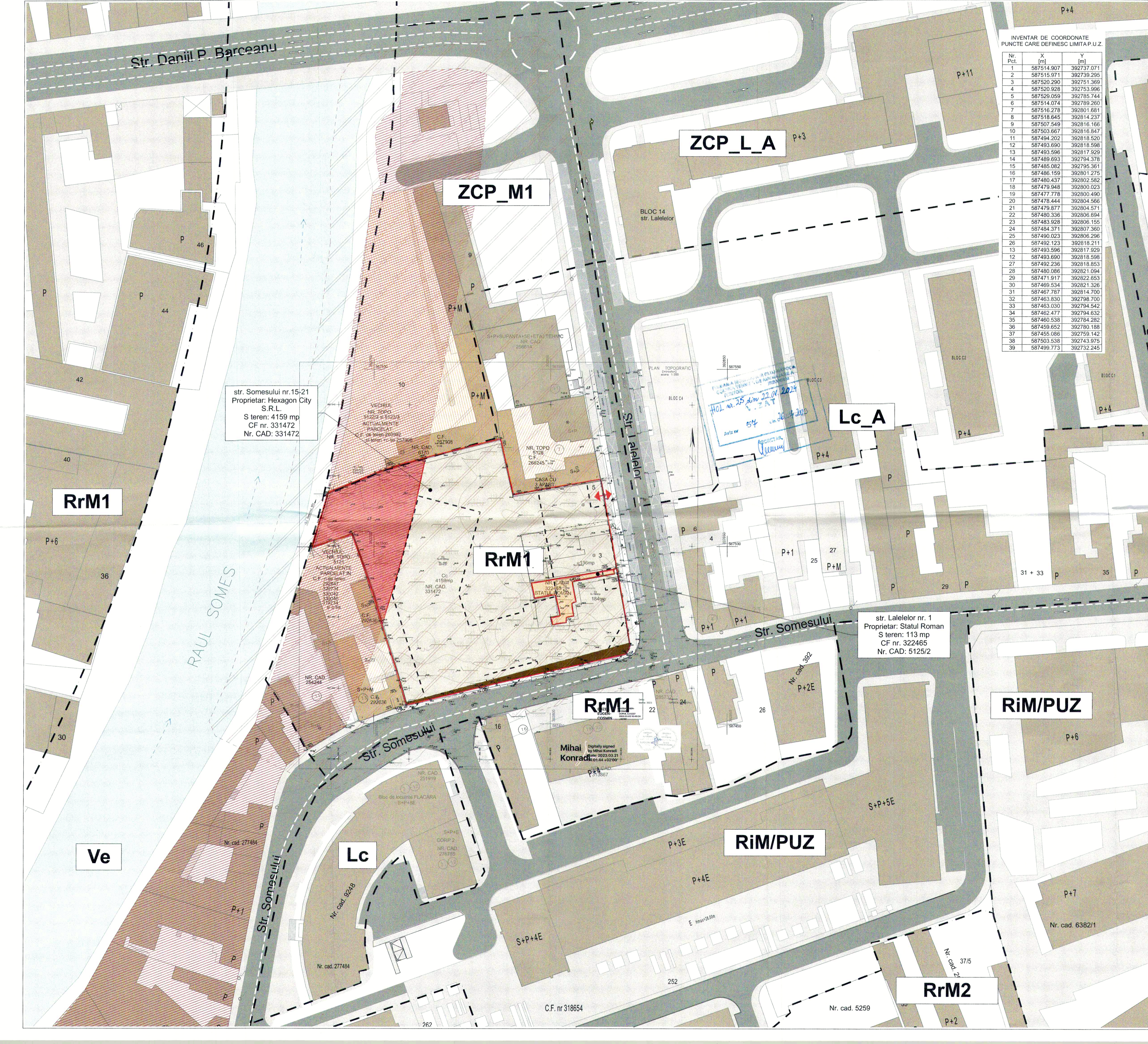
**Beneficiar**  
HEXAGON CITY S.R.L.  
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Constantin Nothnau, nr. 20, ap. 105

**Adresa investitiei**  
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21 Romania

**Proiect**  
Proiect nr. 1328-2018  
Faza P.U.Z.  
Scara 1:500  
Format planșă A1  
Data Dec 2020

**01.03 REGLEMENTARI URBANISTICE**

Având drepturi și informații corespunzătoare în ceea ce privește proiectul, se permite reproducerea și utilizarea parțială sau integrală a conținutului acestui proiect de ARHIMAR și nu pot fi folosite în scop comercial sau în alte scopuri.



**INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE CARE DEFINESC LIMITA P.U.Z.**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	587514.907	392737.071
2	587515.971	392739.295
3	587520.290	392761.369
4	587520.928	392753.996
5	587529.059	392785.744
6	587514.074	392789.260
7	587516.278	392801.681
8	587518.645	392814.237
9	587507.549	392818.166
10	587503.667	392818.847
11	587494.202	392818.520
12	587493.690	392818.598
13	587493.596	392817.929
14	587489.693	392794.378
15	587485.082	392795.361
16	587486.159	392801.275
17	587480.437	392802.582
18	587479.948	392800.023
19	587477.778	392800.490
20	587478.444	392804.566
21	587479.877	392804.571
22	587490.336	392806.694
23	587483.928	392806.155
24	587484.371	392807.360
25	587490.023	392806.296
26	587492.123	392818.211
12	587493.690	392818.598
13	587493.596	392817.929
27	587492.236	392818.853
28	587480.086	392821.094
29	587471.917	392822.653
30	587469.534	392821.326
31	587467.787	392814.700
32	587463.830	392798.700
33	587463.030	392794.542
34	587462.477	392794.632
35	587460.538	392784.282
36	587459.652	392780.188
37	587455.086	392759.142
38	587503.538	392743.975
39	587499.773	392732.245

BILANT TERITORIAL	PROPUS	
	mp	%
S. teren INITIAL	4272	100.00
din care:		
S. teren pentru realizare profil 18 m conform PUG	662	15.50
S. teren pentru largire drum	90	2.11
S. teren rezultat dupa dezmembrarea terenurilor pentru drum (teren ramas in proprietate privata)	3520	82.40

BILANT TERITORIAL PE TEREN RAMAS IN PROPRIETATE PRIVATA	PROPUS	
	mp	%
S. teren rezultat dupa dezmembrarea terenurilor pentru drum (teren ramas in proprietate privata)	3520	100.00
din care:		
Suprafata constructiilor	2014	57.22
Suprafata circulatii auto	276	7.84
Suprafata circulatii pietonale	526	14.94
Suprafata spatii verzi pe sol	704	20.00

INDICATORI URBANISTICI	PROPUS	
	mp	%
S. teren calcul POT si CUT*	4272	mp
S. construita	2014	mp
S. construita desfasurata de calcul CUT**	13670	mp
S. construita desfasurata totala	18932	mp
POT propus	47.14%	
CUT propus	3.20	
POT maxim conform PUG - UTR RrM1	70.00%	
CUT maxim conform PUG - UTR RrM1	3.20	

Note:  
 \*S. teren de calcul POT si CUT = S. teren INITIAL  
 \*\* S. construita desfasurata de calcul CUT reprezinta S. construita desfasurata totala din care se scade suprafata subsolurilor

INALTIMEA CIADIRILOR	PROPUS	
	mp	%
H maxim propus	25.5 m	
H cornisa propus	19.5 m	
Regim de inaltime propus	25+P+SE+R / 25+P+6E	
Nr. apartamente estimate	140	
Nr total locuri de parcare PROPUSE	171	

SUPRAFETE DESFASURATE ESTIMATE	PROPUS	
	mp	%
S. desfasurata TOTALA	18932	100.00
din care:		
S. desfasurata PARKING SUBTERAN	5262	27.79
S. desfasurata REZIDENTIAL	11969	63.22
S. desfasurata ALTE FUNCTIUNI	1701	8.98

CALCULUL NECESARULUI DE PARCARI	PROPUS	
	locuri	%
Conform Anexa 2 la PUG mun. Cluj-Napoca privind calculul numarului de parcare		
Pentru LOCUIRE	1 loc/ap cu Au<100 mp	
Pentru COMERT	1 loc/35 mp Au vanzare	
Nr total locuri de parcare NECESARE	164	locuri
din care:		
Nr apartamente estimate = 140 =>	140	locuri
Au vanzare spatii comerciale = 770 mp =>	24	locuri
Nr total locuri de parcare PROPUSE	171	locuri
din care:		
Nr. parcarilor necesare functiuni propuse	164	locuri
Locuri de parcare publice relocate	7	locuri

**LEGENDA:**

- LIMITE:**
  - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
  - TERITORIUL DE STUDIU - ZONA DE INFLUENTA
- FOND CONSTRUIT:**
  - FOND CONSTRUIT
  - IMOBILE PROPUSE:
  - CONTUR CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- CIRCULATII - ACCESE AUTO SI PIETONALI:**
  - CIRCULATII AUTO EXISTENTE
  - CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- PROPRIETATI:**
  - SUPRAFATETEREN PENTRU REALIZARE PROFIL 18 M CONFORM PUG
  - TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REALIZARE PROFIL 18 M CONFORM PUG
  - PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
  - PROPRIETATE PRIVATA
  - TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REGULARIZARE PROFIL STRADAL
  - PROPRIETATEA STATULUI ROMAN (teren aflat in procesul de achizitionare de catre beneficiar)
- ACCESURI:**
  - ACCES AUTO SI PIETONAL PE AMPLASAMENT



**ARHIMAR**  
 ARHITECTURA / URBANISM  
 BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM  
 Str. Clujului nr. 1, Parohia Cluj-Napoca, Cluj-Napoca, Romania  
 T: +40 254 566 786, F: +40 372 898 382  
 www.arhimar.ro

**Echipa de proiectare:**  
 arh. Cristian Blănuț  
 arh. Mihai Drăgan  
 Verificat arh. Valentin Moldovan  
 Șef Proiect arh. Claudiu Botea

**Beneficiar:**  
 HEXAGON CITY S.R.L.  
 Jd Cluj mun. Cluj-Napoca, str. Constantin Nothia, nr. 28, ap. U15

**Adresa investitiei:**  
 Jd. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21, Romania

**Proiect:**  
 Proiect nr. 1328-2018  
 Faza P.U.Z.  
 Scara 1:500  
 Format planșă A1  
 Data Dec 2020

**01.06 CIRCULATIA TERENURILOR**

Accest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ARHIMAR si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

Aprobat,  
Primar  
**EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. Hexagon City S.R.L.** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Nottara nr. 28, înregistrată sub nr. 590645 din 22.06.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 05.07.2022, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 149 .....din 18.07.2022 .....

pentru elaborarea **P.U.Z dezvoltare ansamblu mixt – Str. Someșului – Str. Lalelelor**

generat de imobilele cu nr. cad. 331472, nr.cad. 322465, cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:**

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat str. Someșului în partea de sud, str. Lalelelor în partea de est, culoarul Someșului în partea de vest și str. Daniile Barceanu – Piața Abator în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acestuia.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

**2.1 existent:** conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR RrM1-Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării -Zonă mixtă cu regim de construire închis.

**2.2 propus:** Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Structură funcțională mixtă: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Organizarea urbană pe principiul cvartarului, cu fronturi închise.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse(ce traversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare(dominante):P.O.T.max.=70%, C.U.T.max=3,2.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. max=50%xSt(suprafața terenului).

**4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

– dotări publice pentru comerț, servicii; spații verzi cu acces public nelimitat

- acces auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Someșului și str. Lalelelor
- staționarea autovehiculelor se va organiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;

**5. Capacitățile de transport admise:**

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1440 din 08.06.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

**7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului**

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1440 din 08.06.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ordinul nr. 233/2016.*

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**



Șef birou Strategii urbane,  
**Arh. Andreea Mureșan**



Red. 3ex.

Consilier Adina Birjao



Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6573404 din 19.07.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.07.2022.

profil tip II.D - 26m

RrM1

Hmax.=28m

Ve

ZCP M1

str. Fabricii de spirit

str. Fabricii de spirit

ZCP L

STR. EMIL PETROVICI

profil tip IV.3 - 8m  
alee pietonală

ZCP Sp

22m

RrM1

Hmax.=28m

33/47

RrM1

Hmax.=28m

ZCP M1

STR. TRAIAN

Ve

Lc

STR. SOMESULUI

RiM / PUZ

Hmax.=28m

RrM1

Hmax.=28m

Hmax.=28m

RrM1

Hmax.=28m

RrM1

Hmax

STR. TRAIAN

STR. CONSISTANȚA

STR. NICOLAE PĂUNILĂ / CLUJ-NAPOCA  
COMUNICATIE TEHNICA DE AMENAJARE A  
TERITORIULUI SI DE URZIRE

SZCP-1s

019 str. sporturilor  
data nr. 6/16 din 4.07.2016

SZCP-1s

18m

Profil II.D  
14.0  
18.07.2022

-Teritoriul de reglementat



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  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. HEXAGON CITY S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Constantin Nottara, nr. 28, ap. U15, înregistrată sub nr. 889697 din 25.11.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 54 din 26.04.2023

pentru P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt – str. Someșului nr. 15-21  
generat de imobilele cu nr. cad. 331472.

Inițiator: S.C. HEXAGON CITY S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 4272 mp (4159 mp înscrisă în C.F. 331472 cu nr. cad. 331472 și 113 mp înscrisă în C.F. 322465 cu nr. cad. 322465), se află situat pe frontul nordic al străzii Someșului ( nr. 15- nr. 21), având deschidere și la strada Lalelelor. Zona de studiu este delimitată de strada Someșului în partea de sud, str. Lalelelor în partea de est, culoarul Someșului în partea de vest și strada Daniil Bărceanu – Piața Abator în partea de nord.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RrM1 și o suprafață neglijabilă este încadrată în U.T.R. ZCP\_M1.

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

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

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

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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%. 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.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

Prin P.U.Z. se propune reglementarea unui teren în suprafață de 4.272 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte, după cum urmează:

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

*-funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterul spre spațiile publice va avea funcțiuni de interes public.

*-regimul de construire:* închis;

*-înălțimea maximă admisă:* se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,5 m este admisibilă. În plus se vor aplica următoarele criterii:

- a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19,5 m, iar înălțimea totală nu va depăși 25 m, respectiv regimul de înălțime de  $(1-3S)+P+5E+R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m;
- b) pentru corpul de clădire situat la intersecția străzii Someșului cu strada propusă pe malul Someșului, înălțimea nu va depăși 25,5 m, respectiv regimul de înălțime  $(1-3S)+P+6E$ ;
- c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/totală reglementată;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

-*indici urbanistici*: pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) și adâncime mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante) P.O.T maxim = 70 %, C.U.T maxim = 3.2 ADC/mp,

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

-*retragerea față de aliniament*: ansamblu propus se va plasa în aliniament, în front continuu;

-*retragerea față de limita laterală vestică*: min. 5 m;

-*retragerea față de limita laterală nordică*: min. 10 m și amplasare pe limita de proprietate pe o adâncime de 18 m de la aliniament, din strada Lalelelor;

-*circulații și accese*: auto din strada Lalelelor, accese pietonale din strada Someșului și strada Lalelelor;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ;

-*echiparea tehnico-edilitară*: Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pentru terenul identificat cu nr. cadastral 322465 (cartea funciară nr. 322465) în suprafață de 113 mp, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca s-a emis avizul favorabil nr. 697389 conex cu 635699/453/24.08.2022 al Direcției Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății cu condiția stabilirii unui drept real asupra acestuia, anterior emiterii autorizației de construire.

Suprafața de teren necesară reamenajării și lărgirii intersecției str. Someșului - str. Lalelelor va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Someșului anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 01.06 – Circulația terenurilor*).

Suprafața de teren necesară realizării unei circulații pietonale și velo adiacente Someșului Mic, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde, până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii pietonale și velo pe malul râului de către municipalitate.

Pentru documentația P.U.Z. a fost emis avizul favorabil nr. 393387/446/2020 al Serviciului Siguranța Circulației cu următoarele condiții:

- reamenajarea și lărgirea intersecției str. Someșului- str. Lalelelor inclusiv pe teren aflat în proprietate ce se va dezmembra din parcela inițială, astfel încât să se asigure suplimentar pe str. Someșului o bandă carosabilă pentru virajul la stânga pe str. Lalelelor;
- asigurarea în incintă a 7 locuri pentru parcare publică, în locul celor 7 parcări cu abonament existente adiacent frontului străzii, anterior recepționării lucrărilor de construire. Dreptul către municipiul Cluj-Napoca pentru cele 7 locuri de parcare se va face printr-un document oficial cu greutate juridică;
- semaforizarea intersecției, anterior recepționării lucrărilor de construire imobil;
- lărgirea intersecției se va realiza înainte de începerea construcției.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.02.2023, se avizează favorabil Plan urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE  
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 1440 din 8.06.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 4480 din 24.10.2018.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 141 din 18.07.2022.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan  
Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7535607 din 08.05.2023  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.05.2023

**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. HEXAGON CITY S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 889697/25.11.2022

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 ZONAL – P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt – str. Someșului nr. 15-21

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

- **Certificat de urbanism nr. 1440/08.06.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 141/18.07.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 57/26.04.2023**

**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.Z. nr. 889697/25.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.11.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

În data de 07.12.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt – str. Someșului - str. Lalelelor, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 13.12.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 19.06.2020, 05.10.2021 și 14.02.2023

Anunțurile cu privire la dezbaterile lucrării au fost afișate pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 23.07.2019

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 13.12.2019 - ora 9 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 19.06.2020 - ora 9:30, 05.10.2021 - ora 14 și 14.02.2023 - 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 au avut loc atât la sediul Primăriei în data de 13.12.2019 - ora 9, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 19.06.2020 - ora 9:30, 05.10.2021 - ora 14 și 14.02.2023 - ora 15.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Torok Francisc –
- Torok Ana –
- Torok Anamaria –
- Marinoiu Vasile și Marinoiu Marioara –
- Bartha Ferencz –
- Cozma Horațiu Gabriel și Cozma Maria Luminița –
- Mureșan Ana –
- Iuhos Elisabeta
- Vancza Ludovic Ioan –
- Vincze Floarea -
- Lungu Stăncuța
- Moldovan Ilie și Moldovan Mariana Claudia –
- Boitoș-Mureșan Maria Alexandra –
- Egyed Krisztina –
- Maticec Maria –
- Deac Laura Nicoleta –
- Maticec Liviu Ovidiu
- Mate Andrei Levente -
- Mate Ileana –
- Brătescu-Mate Judith-Zsuzsanna –
- Brătescu-Mate Ștefan –
- Mate Andras Levente –
- Mate Erzsebet –
- Metea Aurelia –
- Torok Anamaria -

- Brătescu-Mate Judith-Zsuzsanna și Brătescu-Mate Ștefan -
- Av. Simon Andreea -
- Av. Radu Herțeg -
- Av. Țârlea Cristiana-Maria -
- Vanea Annamaria -

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 13.12.2019 - ora 9, 19.06.2020 - ora 9:30, 05.10.2021 - ora 14 și 14.02.2023 - ora 15.

La dezbateră din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat : avocat Radu Șomlea și proiectanții - arh. Cristian Bănuț și arh. Claudiu Botea

Din partea publicului s-au prezentat 5 vecini și au luat cuvântul :

- avocat Radu Herțeg - pentru dl. Torok Francisc
- avocat Țârlea Cristiana - pentru d-na. Maticec Maria
- d-na. Modovan Claudia

La dezbateră din 19.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism d-na. avocat Șimon Andreea, reprezentanta familiei Mate

La dezbateră din 05.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat : avocat Radu Șomlea și arh. Cristian Bănuț

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

- avocat Revnic Cristiana - pentru d-na. Maticec Maria
- avocat Radu Herțeg - pentru dl. Torok Francisc

La dezbateră din 14.02.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

- nr. nr. 537385/21.10.2019 – dl. Mate Andras Levente,

- nr. 540813/22.10.2019 – d-na. Maticec Maria.  
prin avocat Țârlea Cristiana-Maria, :

- nr. 540827/22.10.2019 – dl. Torok Francisc, :  
prin avocat Radu Herțeg, :

- nr. 38458/22.01.2019 – dl. Torok Francisc,  
prin avocat Radu Herțeg,

- nr. 540836/22.10.2019 – d-na. Torok Ana,

- nr. 540845/22.10.2019 – d-na. Torok Anamaria,

- nr. 541631/22.10.2019 – d-na. Vanea Annamaria,
- nr. 541641/22.10.2019 – Moldovan Ilie și Moldovan Mariana Claudia
  
- nr. 547706/24.10.2019 – d-na. Metea Aurelia,
- nr. 286786/17.06.2020 – dl. Torok Francisc,
- nr. 286792/17.06.2020 – d-na. Torok Ana, s
- nr. 286804/17.06.2020 – d-na. Torok Anamaria,
- nr. 286864/17.06.2020 – d-na. Maticec Maria prin avocat Țârlea Cristiana-Maria
- nr. 287226/17.06.2020 – d-na. Metea Aurelia,
- nr. 288711/18.06.2020 – Mate Andras Levente, Mate Erzsebet, Mate Ileana, Brătescu-Mate Judith-Zsuzsanna
- nr. 338083/15.07.2020 – dl. Torok Francisc,
- nr. 470383/29.09.2020 – dl. Torok Francisc prin avocat Radu Herțeg
- nr. 472588/29.09.2020 – d-na. Maticec Maria prin avocat Țârlea Cristiana-Maria
- nr. 586874/26.11.2020 – d-na. Brătescu-Mate Judith-Zsuzsanna prin avocat Simon Andreea
- nr. 627664/22.12.2020 – dl. Torok Francisc, prin avocat Radu Herțeg
- nr. 627788/22.12.2020 – Mate Andras Levente și Mate Erzsebet,
- nr. 633347/28.12.2020 – d-na. Vanea Annamaria, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 8, Florești
- nr. 561225/04.10.2021 – d-na. Maticec Maria prin avocat Revnic Cristiana Maria
- nr. 563457/05.10.2021 – Brătescu-Mate Judith-Szuszanna și Mate Ileana, prin avocat Simon Andreea

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. 639294/10.12.2019, 414935/28.08.2020, 442251/14.09.2020, 514939/20.10.2020, 636983/30.12.2020, 24232/12.01.2021, 24241/12.01.2021, 54259/26.01.2021, 621981/03.11.2021 și 622031/03.11.2021, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., 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. 548011/433/24.10.2019, 570921/433/05.11.2019, 289562/433/18.06.2020, 352109/433/23.07.2020, 480310/433/02.10.2020, 595023/433/03.12.2020, 630700/433/23.12.2020, 5744/433/04.01.2021, 562558/433/05.10.2021 și 571882/433/08.10.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 646109/433/12.12.2019, 646124/433/12.12.2019, 646134/433/12.12.2019, 646141/433/12.12.2019, 646144/433/12.12.2019, 646150/433/12.12.2019, 646152/433/12.12.2019, 646156/433/12.12.2019, 438414/433/10.09.2020, 438431/433/10.09.2020, 438439/433/10.09.2020, 438446/433/10.09.2020, 438449/433/10.09.2020, 450970/433/17.09.2020, 450972/433/17.09.2020, 450977/433/17.09.2020, 515866/433/20.10.2020, 637230/433/30.12.2020, 637233/433/30.12.2020, 30801/433/14.01.2021, 74710/03.02.2021, 626097/433/05.11.2021, 626102/433/05.11.2021, 626134/433/05.11.2021 și prin e-mail d-lui. Mate Andras, d-nei Torok Ana și d-nei. Simon Andreea în datele de 10.12.2019, 11.12.2019 și 22.01.2021

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



Anexa Nr. 1  
la Raportul în formă scrisă  
și codul de acces publicului

CU referire la 499753/433/01.10.2019  
Comunicată în data de 11.10.2019



Către

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM-  
BIROUL STRATEGII URBANE

MÁTÉ ANDRÁS LEVENTE, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca,  
raportat la preverile HCL 153/2012- Regulament, formulez prezentul

### RĂSPUNS/ OBSERVAȚII/OBIECȚIUNI

Cu privire la intenția și propunerea documentația de urbanism PUZ- construire ansamblu  
cu funcțiuni mixte: comerț, servicii, funcțiuni terțiare, locuințe colective- str. Someșului nr.  
15-21, inițiată de HEXAGON CITY SRL.

1. Solicit comunicarea în format electronic și tipărit a întregii documentații, cel târziu până în data de 22.10.2019, în vederea consultării. Materialul afișat la sediul Dvs. la o înălțime de aprox. 2,5 metri nu se poate consulta, fiind slab vizibil și tipărit/lipit în mod greșit.
2. Cu privire la regulile generale, Vă solicit ca înainte de a dezbate în comisia CTATU, solicitați investitorului următoarele: studiul de trafic pentru această zonă, studiu de însorire, respectarea regimului de înălțime avut de construcția veche, respectarea regulii prevăzute de Legea Urbanismului nr. 350/2001, H/2 de la distanța imobilului proprietatea subsemnatului și efectuarea unei expertize în ceea ce privește modalitatea de edificare a construcției privind cerințe fundamentale de rezistență și stabilitatea pentru clădirile învecinate.
3. Clarificarea liniei de granițuire a terenului imobil pe care se dorește edificarea noii construcții cu linia de hotar a terenului aflat în proprietatea subsemnatului, deoarece la Oficiul de Cadastru există greșeli de stabilire a acestora, așa cum am mai sesizat instituția Dvs.
4. De asemenea, Vă aduc la cunoștință, că datele cu care se lucrează sunt greșite, fiind comunicate notificări și unor persoane care au decedat de mai mulți ani, iar situația de

carte funciară reflectă în întregime situația reală, care nu a fost verificată de HEXAGON CITY SRL.

5. De asemenea, solicit verificarea dacă edificarea noii construcții prin trepidațiile pe care le va produce construirea fundației, nu va duce la degradarea/pierderea din valoarea de piață a imobilelor învecinate, inclusiv al subsemnatului, dar și respectarea dispozițiilor legale cu privire la distanța de siguranță de la albia râului Someș și distanța legală de la canalul colector, care trece din Piața Abator prin aceste imobile spre Piața Mihai Viteazu.
6. Solicit comunicarea întregii documentații, inclusiv dacă s-au efectuat și s-au respectat cele enumerate la pct. 2 din prezenta, în vederea depunerii în termen util a tuturor obiecțiunilor și sesizărilor cu privire la adoptare PUZ, în caz contrar menținându-mi dreptul de solicita anularea prin instanță a HCL -ului adoptat.

Menționez, că începând de la sfârșitul anului trecut și până în acest moment am depus mai multe solicitări de obținere informații și date cu privire la eventuala investiție pe str. Someșului nr. 15-21, dar și cu privire la situația construcțiilor din această zonă, răspunsuri care sunt hotărâtori cu privire la cele solicitate de subsemnatul prin prezenta.

Anexez prezentei notificarea Dvs. și formularul primit.

**MÁTÉ ANDRÁS LEVENTE**



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MATE ANDRĂȘ LEVENTE  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de VECIN + 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:  
PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU STR. SOMEȘULUI NR 15 - E  
amplasament: SOMEȘULUI NR 15 - 21

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- ① - SOLICIT COMUNICAREA ÎN FORMAT ELECTRONIC  
A ÎNTREGULUI SET DE ACTE PENTRU P.U.Z. CONF. L50/91  
(conf. L50/91 și art. 256. Anexa 1.) - NU SE POATE  
DESCIFRA CUM ESTE AFĂȘAT LA 2, ÎN UN LA DUS.
- ② VEZI ANEXA.

Cu mulțumiri,

Data: 18.10.2019

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

Către,

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



Subsemnata MATICEC MARIA, identificată cu \_\_\_\_\_ în  
Cluj-Napoca la data \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Mun. Cluj-  
\_\_\_\_\_ Cluj, în calitate de vecin (fiind proprietar al  
imobilului situat pe \_\_\_\_\_ jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales la  
Cabinet de avocat Țârlea Cristiana-Maria, situat în Mun. Cluj-Napoca,  
\_\_\_\_\_ jud. Cluj, reprezentata conventional prin avocat Țârlea Cristiana-Maria,  
luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.Z. întocmită de către  
XEXAGON CITY S.R.L., formulez prezentele

**OBIECȚIUNI**

La documentația P.U.Z. întocmită pentru contruirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte, situat în Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 15-21, jud. Cluj.

Subsemnata arăt că sunt una din coproprietarii terenului identificat în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ și a imobilului identificat în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ situate în Mun. Cluj-Napoca potrivit schiței privind amplasarea terenurilor din zona incidentă în prezenta cauză rezultă că imobilele deținute de către subsemnata sunt învecinate cu terenul pe care se dorește contruirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte.

Din documentația privind P.U.Z. inițiată de către S.C. HEXAGON CITY S.R.L. rezultă faptul că există două propuneri privind construirea ansamblului cu funcțiuni mixte, față de care subsemnata doresc să arăt următoarele aspecte:

În primul rand, raportat la propunerile depuse, subsemnata menționez că regimul de înălțime nu este respectat, depășindu-se astfel înălțimea maximă stabilită prin regulamentul local de urbanism aprobat în ceea ce privește imobilul ce va fi construit în vecinătatea construcției subsemnatei.

Astfel, la punctul 10 din Parcelarul riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării- zonă mixtă cu regim de construire închis, se precizează faptul că toate clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului, aplicându-se cumulativ anumite criterii, (în speta cele prevăzute la lit a și b), fapt pentru care înălțimea maximă la cornișă pentru clădirile comune nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+5+1R$ , iar pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă al cornișă ce nu va putea depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+5+1R$ . Totodată, la lit. e) a punctului 10 aratat mai sus, se precizează că înălțimea maximă a corpurilor/porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maxim 18 m.

Raportat la cele două variante de proiect depuse la Primăria Municipiului Cluj-Napoca se poate observa faptul că regimul impus de înălțime nu este respectat, într-o variantă fiind  $2S+P+5E+2R$ , iar în cealaltă variantă fiind  $2S+P+6E+R$ . De asemenea, în bilanțul teritorial anexat documentației privind construirea ansamblu se precizează că înălțimea maximă este de 26 m.

Prin urmare, nu este respectată nici înălțimea maximă de 25 m și nici numărul de etaje permis prin regulamentul local de urbanism.

În al doilea rând, având în vedere faptul că se dorește construirea unei construcții cu 2 etaje la subsol, subsemnata menționează că solul existent în zona unde se va realiza ansamblu în cauză, este predispus la surpări (fiind pietros), iar realizarea celor două etaje subterane va afecta rezistența imobilului subsemnatei

În acest sens, potrivit art. 12 alin. (2) din Regulamentul local de urbanism realizarea de subsoluri este admisă în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, iar numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

În plus, menționăm faptul că în momentul în care se încearcă edificarea unei construcții trebuie să se țină cont de pericolul pe care îl are construcția față de imobilele din jur, fapt pentru care legislația în vigoare condiționează emiterea autorizației de construire de acordul vecinilor. Astfel, în Anexa nr. 1 din Legea nr. 50/1991 privind construcțiile, Cap. I., Secțiunea I, punctul 2.5.6, se menționează că *acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în*

✓

*imediatele lor vecinătăți - 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.*

În al treilea rând, din planșele privind documentația de urbanism propusă pentru realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte, reiese că între imobilul subsemnatei și imobilul vecin există zonă verde. Cu privire la acest aspect, subsemnata precizez că doresc să se mențină acest spațiu verde, fără a exista posibilitatea de a se realiza construcții unor parcuri exterioare. Astfel, subsemnata arată că în situația modificării zonei verde în spații de parcare mi-ar afecta rezistența construcției, iar zgomotul autoturismelor mi-ar afecta calitatea vieții.

**Anexăm:** împuternicire avocațială;

Cluj-Napoca, 22 Octombrie 2019

Cu respect,

**MATICEC MARIA**

prin avocat ~~Târlea~~ Târlea Cristiana-Maria



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Subsemnatul TOROK FRANCISC, domiciliat in Municipiul Cluj-Napoca,  
în calitate de vecin (fiind proprietar al imobilului situat  
pe s ) cu domiciliul procesual ales la S.C.P.A. HERTEG din Municipiul Cluj-  
Napoca, str. judetul Cluj, prin avocat RADu Herteg (tel.:  
luând la cunostință propunerile făcute prin documentatia P.U.Z. întocmită de către  
XEXAGON CITY S.R.L., formulez prezentele

#### OBSERVATII SI OBJECTIONS

La documentatia P.U.Z. întocmită pentru contruirea unui ansamblu cu functiuni mixte, situat in Cluj-Napoca, str. Somesului, nr. 15-21, jud. Cluj avand ca beneficiar firma HEXAGON CITY S.R.L., cu sediul in Cluj-Napoca, str. Constantin Nottara, nr. 28, judetul Cluj,

*Mentionam faptul ca la data de 22.01.2019 sub nr.38458/1 am inregistrat la registratura institutiei dvs o Contestatie la solicitarea de aprobare a unui PUZ intocmit de firma de proiectare ARHIMAR, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, judetul Cluj, avand ca beneficiar societatea HEXAGON CITY SRL in vederea edificarii unui ansamblu imobiliar cu functiuni mixte: comert, servicii, functiuni tertiare si locuinte colective, cu regim de inaltime 2S+P+5E+ER si 2S+P+7E, la intersectia strazilor Lalelelor cu Somesului din Cluj-Napoca, la care nu am primit un raspuns. Reiteram respectiva contestatie aratand totodata urmatoarele:*

Consideram ca urmatoarele aspect se impune a fi lamurite atat din perspectiva respectarii limitei de proprietate prin necesitatea retragerii imobilelor ce se doresc a fi edificate pe intregul front stradal conform reglementarilor legale, cat, din perspectiva lipsei unui studiu

de impact cu privire la traficul rutier, din necesitatea respectării limitei de proprietate a familiei Torok, respectarea nivelului de însoțire a proprietății familiei Torok, după cum urmează:

Subsemnatul TOROK FRANCISC arată că imobilul din Cluj-Napoca, (fosta [ ] jud. Cluj este format în prezent din trei apartamente, iar subsemnatul sunt proprietar tabular al al cotei de  $\frac{1}{2}$  parte din imobilul apartament nr.1 situat în Cluj-Napoca, str. [ ] jud. Cluj (cealaltă cota de  $\frac{1}{2}$  parte fiind a surorii mele Torok Anamaria), sunt proprietar tabular al întregului apartament nr.2 situat în Cluj-Napoca, str. [ ] jud. Cluj și sunt coproprietar în devalmasie asupra apartamentului nr.3 pe care îl detin împreună cu soția mea Torok Ana.

Din documentația P.U.Z întocmită de firma de arhitectură ARHIMAR, având ca beneficiar societatea HEXAGON CITY S.R.L. rezultă că sunt două propuneri privind construirea ansamblului cu funcțiuni mixte, însă ambele propuneri nu respectă prevederile legale:

**1. Nu se respecta nivelul de înălțime legal:** la punctul 10 din Parcelarul riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării- zonă mixtă cu regim de construire închis, se precizează faptul că toate clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului, aplicându-se cumulativ anumite criterii, (în speta cele prevăzute la lit a și b), fapt pentru care înălțimea maximă la cornișă pentru clădirile comune 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, iar pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va putea depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Totodată, la lit. e) a punctului 10 arătat mai sus, se precizează că înălțimea maximă a corpurilor/portiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maxim 18 m.

Arhimar a depus două variante de proiect, o variantă fiind 2S+P+5E+2R, iar în cealaltă variantă fiind 2S+P+6E+R, iar în bilanțul teritorial anexat proiectului se precizează că înălțimea maximă este de 26 m. Ca atare, nici regimul de înălțime, nici regimul de etaje nu este respectat.

**2. NU se respecta condițiile de aliniere la frontul estic al străzii Lalelelor, respectiv retragerea, cu 5.00 m, în conformitate cu condițiile urbane impuse și de care a ținut cont persoana care a edificat clădirea în care funcționează firma Feromob.** În PUZ-ul realizat de Arhimar, acesta aliniaza frontul estic al imobilului la marginea trotuarului, fără nicio retragere, retragere impusă de



aliniera la sediul firmei Feromob. Cum este posibil sa se lucreze cu masuri diferite pentru aceiasi strada?

3. **Nu se respecta gradul de insorire.** Avand in vedere ca acest complex imobiliar ce urmeaza a fi construit cu regim de inaltime 2S+P+5E+2R si 2S+P+6E+R, are orientare Est-Sud-Vest, avand lipita aripa de sud de proprietatea familiei TOROK, conform oricarui studiu de insorire care se va realiza, aratam ca se va altera iluminarea cladirii si implicit conditiile de locuire (lipsa insoririi duce la mucegai, igrasie, deteriorare); *S-a solicitat oare celor care fac investitia sa faca un studiu de insorire?* În conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit“ din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în M. Of. al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Alineatul 2 al art. 3 arată că în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1 . Intrucat cladirile ce se doresc a fi edificate sunt mai inalte decat parter, consideram ca se impune studiul de insorire pentru a analiza obiectiv solicitarea celor de la Hexagon City SRL , facuta prin Arhimar.

4. **Nu se respecta distanta fata de limita de proprietate a familiei Torok si nu se respecta regula acordului vecinilor.** Astfel, în Anexa nr. 1 din Legea nr. 50/1991 privind construcțiile, Cap. I., Secțiunea I, punctul 2.5.6, se menționează că acordul vecinilor, 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.

5. **Nu se respecta , ca urmare a faptului ca nu se realizeaza retragerea de minim 5.00 m de la limita de proprietate, nici conditiile impuse de circulatia urbana.** Avand in vedere ca ansamblul residential propus implica un numar mare de masini (raportat la locurile de parcare din

garajul subteran si probabil si din afara acestuia cum se practica in realitate), consideram ca se va ajunge ca ingreunarea exagerata a circulatiei rutiere. Si in prezent, prin edificarea celorlalte imobile din zona s-a ajuns la ingreunarea circulatiei, iar incarcarea suplimentara nu va face decat sa conduca la accidente rutiere si pietonale. Toate aceste accidente vor fi provocate de numarul mare de autoturisme ce se vor afla in noul cvartal de locuinte, fapt care este evident si din faptul ca obliga sa se realizeze transferul autoturismelor de pe o strada de 14 m pe una de 30 m. Se va ajunge la strangularea circulatiei rutiere , si asa grea in prezent, atunci cand se va dori intrarea de pe str. Somesului inspre str. Lalelelor (viraj stanga) sau spre inainte avand in vedere circulatia din sensul str. Somesului spre str. Lalelelor cu viraj dreapta. **Mai mult, in proiectul de PUZ propus de Arhimar se observa ca intrarile pe pietonale se fac in curba, fapt care poate duce la accidente.**

**Fata de aceste aspecte solicitam ca firma Arhimar sa faca corectiile necesare, avand in vedere ca proiectul firmei Feromob, un exemplu profesional de realizare care a respectat legislatia in vigoare in urma cu cativa ani, nu trebuie aruncat in derizoriu si anulat prin lipsa de retragere a frontului strazii cu 5.00 m asa cum se impune legal, dar cum nu se doreste a fi respectat de PUZ –ul propus.**

Anexam imputernicire avocatiala.

Cu respect,

**TOROK FRANCISC**

prin avocat RAdu Herteg



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
22 OCT 2019  
Nr. 540836/433

Subsemnatul TÖRÖK ANA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal 400039  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

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:

S.C. HEXAGON CITY SRL.

amplasament: CLUJ-NAPOCA STR. SOMEȘULUI, NR. 15-21

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- NU EXISTĂ ACORDUL MEU NOTARIAL

- NU SUNT DE ACORD CU ALIPIREA DE PROPRIETATEA MEA PT. CĂ  
VOI RĂMĂNE FĂRĂ SOARE, AVÂND ÎN VEDERE ÎNĂLȚIMEA DORITĂ.

- NU SUNT DE ACORD CU ZGOMOTUL MAȘINILOR MULTE CARE  
VOR CIRCULA ȘI PRAFUL FĂCUT

Cu mulțumiri,

Data: 21.10.2019

Semnătura: [Signature]

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul TOROK ANAMARIA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal 400187

strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de COPROPRIETAR (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:

HEXGON CITY SRL NUM ARHITAR

amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. SOMEȘULUI, NR 15-21, LANGĂ ȘT. LALELEU

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- NU SE RESPECTĂ REGIMUL DE ÎNĂLȚIME FAȚI CARE O SA LIPSEASCĂ IMOBILUL DE SOARE

- VA FI UN TRAFIC DE MAȘINI FOARTE MARE, OBOJITOR, CU MULT PRAF

- NĂMI S-A CERUT ACORDUL

Cu mulțumiri,

Data: 22.10.2019

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

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

**Biroul Strategii Urbane**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
22 OCT 2019  
Nr. 541831 / 433

Subsemnatul VANEA ANNAMARIA

domiciliat în județul CLUJ municipiul \_\_\_\_\_ sector \_\_\_\_\_ cod poștal 404290

strada \_\_\_\_\_ il. \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de MOSTENITOR IMOBIL NECIN (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:

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚII MIXTE: COHERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI TERȚIARE, LOC. COLECT

amplasament: STR. SOMESULUI NR 15-21 DE GĂTRE S.C. HEXAGON CITY SRL.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

LA DEMOLAREA CLĂDIRILOR EXISTENTE ANTERIOR PE ACEST TEREN  
(CONSTRUCȚII GALCAN) AU FOST AFECTATE STRUCTURA DE REZISTENȚĂ,  
ACOPERIȘUL ȘI INTERIORUL IMOBILULUI MEU, FAPT CONSEMNAȚ ÎN SENTINȚA  
CIVILĂ NR 12833/2012, NEFIIND RESPECTATE OBLIGAȚIILE PĂRĂȚEI.

NE OPUNEM CONSTRUCȚIEI PÂNĂ LA SOLUȚIONAREA SITUAȚIEI ANTERIOR  
EXPUSE ȘI GARANTĂREA FAPTULUI CĂ PRIN REALIZAREA NOILOR  
Cu mulțumiri,  
CONSTRUCȚII NU VA FI AFECTAT IMOBILUL MEU

Data: 22.10.2019

Semnătura: [Signature]

**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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul MOLDOVAN IULIE / MOLDOVAN MARIANA CLAUDIA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal 500056,  
strada \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

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:

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: ȘI. SOMEȘULUI, NR. 15-21

amplasament: INIȚIATIVĂ DE SC. HEXAGON CITY SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

LA DEMOLAREA CLĂDIRILOR EXISTENTE ANTERIOR PE ACEST  
TEREN (CONSTRUCȚII CALCAN) S-A AFECTAT STRUCTURA DE  
REZISTENȚĂ A IMOBILULUI NOȘTRU, FAPT CONSEMNAȚ DE NOIȚĂRĂRE  
JUDECĂTOREASCĂ NR. 12833/2012 (NEPUȘĂ ÎN EXECUTARE DE CĂT  
PĂRȚIAL). AȘADAR, LA O CONSTRUCȚIE ULTERIOARĂ VREM SĂ NE  
ASIGURAM CĂ NU VA FI DIN NOU AFECTATĂ CONSTRUCȚIA NOĂSTRĂ  
Cu mulțumiri, NE OPUNEM CONSTRUCȚIEI PÂNĂ LA PREZENTEA GARANȚIILOR  
CA NU VA FI AFECTATĂ CONSTRUCȚIA.

Data: 22.10.2019

Semnătura: [Signature]

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul METEA AURELIA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de MOSTENITOR (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:

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE.: COMERT, SERVICII, FUNCȚIUNI TERȚIARE,  
LOCUINȚE COLECTIVE - STR. SOMTESULUI, NR. 15-21 - INITIATA DE  
amplasament: SC HEXAGON CITY SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- În zona au fost două lucrări mari (prima cu efectuarea unui  
canalizi și a doua cu demolarea unor locuințe de pe perimetrul str. SOMTESULUI și  
ansamblu cu afectat major locuințe pe care o are pe str. PIETA HABAR  
nr 10 ap 11. S-a produs copleșirea marii în fundul, în perete și  
s-a afectat major geoplăcile. Procesul de recuperare a deșeurilor a fost  
realizat și de dilata. Casa era veche, fiindcă se făcuse în 1970 și se  
folosise de 8-10 ani și s-a afectat în totalitate. Înălțimea mușchilor va  
opstinctina lașina și s-a vă deșeurile în grad mare de igor  
Cu mulțumiri,

Data: 24.10.2019.

Semnătura: Metra Aurelia

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



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DEPARTAMENTUL ARHITECTURA SI URBANISM  
DOMNULUI PRIMAR EMIL BOC

Subsemnatul TOROK FRANCISC, domiciliat in Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, avand cu domiciliul procesual ales la S.C.P.A. HERTEG din Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, prin avocat RADU Herteg (tel. \_\_\_\_\_), formulez prezenta

CONTESTATIE

*Fata de solicitarea facuta de firma HEXAGON CITY S.R.L., cu sediul in Cluj-Napoca, str. Constantin Nottara, nr. 28, judetul Cluj, firma pentru care s-a elaborat un PUZ de catre firma de proiectare ARHIMAR, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, judetul Cluj, in vederea edificarii unui ansamblu imobiliar cu functiuni mixte: comert, servicii, functiuni tertiare si locuinte colective, cu regim de inaltime 2S+P+5E+ER si 2S+P+7E, la intersectia strazilor Lalelelor cu Somesului din Cluj-Napoca.*

Solicitam a fi apreciate in mod corect in ce masura sunt respectate legile si regulamentele de urbanism, intrucat din studiul PUZ-ului care urmeaza a fi supus spre aprobare Comisiei de Urbanism a Primariei Cluj-Napoca, precum si din studierea legilor si regulamentelor de urbanism (Legea nr. 50/1991 si Legea nr. 350/2001) am concluzionat ca sunt cel putin 4 (patru) puncte de incalcare a acestora, care vor afecta in mod direct conditiile de locuire ale dlui Torok Francisc si ale familiei acestuia, pe care le au in prezent.

Cele patru incalcare majore sunt urmatoarele:

1. Conform PUZ-ului realizat, imobilul ce urmeaza a fi construit cu regim de inaltime specificat, va fi amplasat exact pe limita de proprietate, lipit de casa familiei TOROK de pe str. \_\_\_\_\_ detinuta in proprietate. Astfel, in momentul in care se vor efectua sapaturile pentru fundatie la 2S, intreaga cladire de pe str. \_\_\_\_\_, cladire care este parter, construita la inceputul anilor 1900 va fi afectata. Intrebarea care se ridica este de ce nu se respecta distanta legala fata de cladirea de pe str \_\_\_\_\_, existenta?

2. Avand in vedere ca acest complex imobiliar ce urmeaza a fi construit cu regim de inaltime 2S+P+5E+ER si 2S+P+7E, are orientare Est-Sud-Vest, avand lipita aripa de sud de proprietatea familiei TOROK, conform oricarui studiu de insorire care se va realiza, aratam ca se va altera iluminarea cladirii si implicit conditiile de locuire (lipsa insoririi duce la mucegai, igrasie, deteriorare); S-a solicitat oare celor care fac investitia sa faca un studiu de insorire? In



conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în M. Of. al României. Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Alineatul 2 al art. 3 arată că în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1. Intrucat cladirile ce se doresc a fi edificate sunt mai inalte decat parter, consideram ca se impune studiul de insorire pentru a analiza obiectiv solicitarea celor de la Hexagon City SRI. .

3. Acest punct se refera la respectarea conditiilor de aliniere la frontul estic al strazii Lalelelor. Avand in vedere retragerea in conformitate cu conditiile urbane impuse, de la frontul existent cu 5,00 m a cladirii firmei Feromob, edificata cu cativa ani in urma, se impune alinierea intregului front estic nou propus de firma Hexagon City S.R.L. In PUZ-ul realizat de Arhimar, acesta aliniaza frontul estic al imobilului la marginea trotuarului, fara nicio retragere, retragere impusa de alinierea la sediul firmei Feromob. Cum este posibil sa se lucreze cu masuri diferite pentru aceiasi strada?

4. In PUZ se arata ca, corpul de cladire situat la intersectia str. Lalelelor si str. Somesului este un turn, propus cu regim de inaltime 2S+P+7E, care va obtura frontal sud-vestic din punct de vedere al insoririi. De asemenea, sugruma intersectia care si asa este stramtorata de casele existente, iar traficul rutier va fi ingreunat. Gabaritul strazii in dreptul blocului turn trebuie sa fie de min. 30 m, iar restul cvartalului pentru inaltimea de 2S+P+5E+ER avem 20 m, iar latimea minima a strazii trebuie sa fie de 20 m. pentru a indeplini conditiile urbanistice impuse, este nevoie de retragerea de minimum 5,00 m de la limita de proprietate. Sunt importante in analiza solicitarii facuta de Hexagon City prin Arhimar sa fie respectate conditiile urbanistice? Daca DA, solicitam sa aveti in vedere la aprobarea PUZ-ului toate conditiile urbanistice impuse si altora pe aceiasi strada, respectiv toate conditiile urbanistice legale.

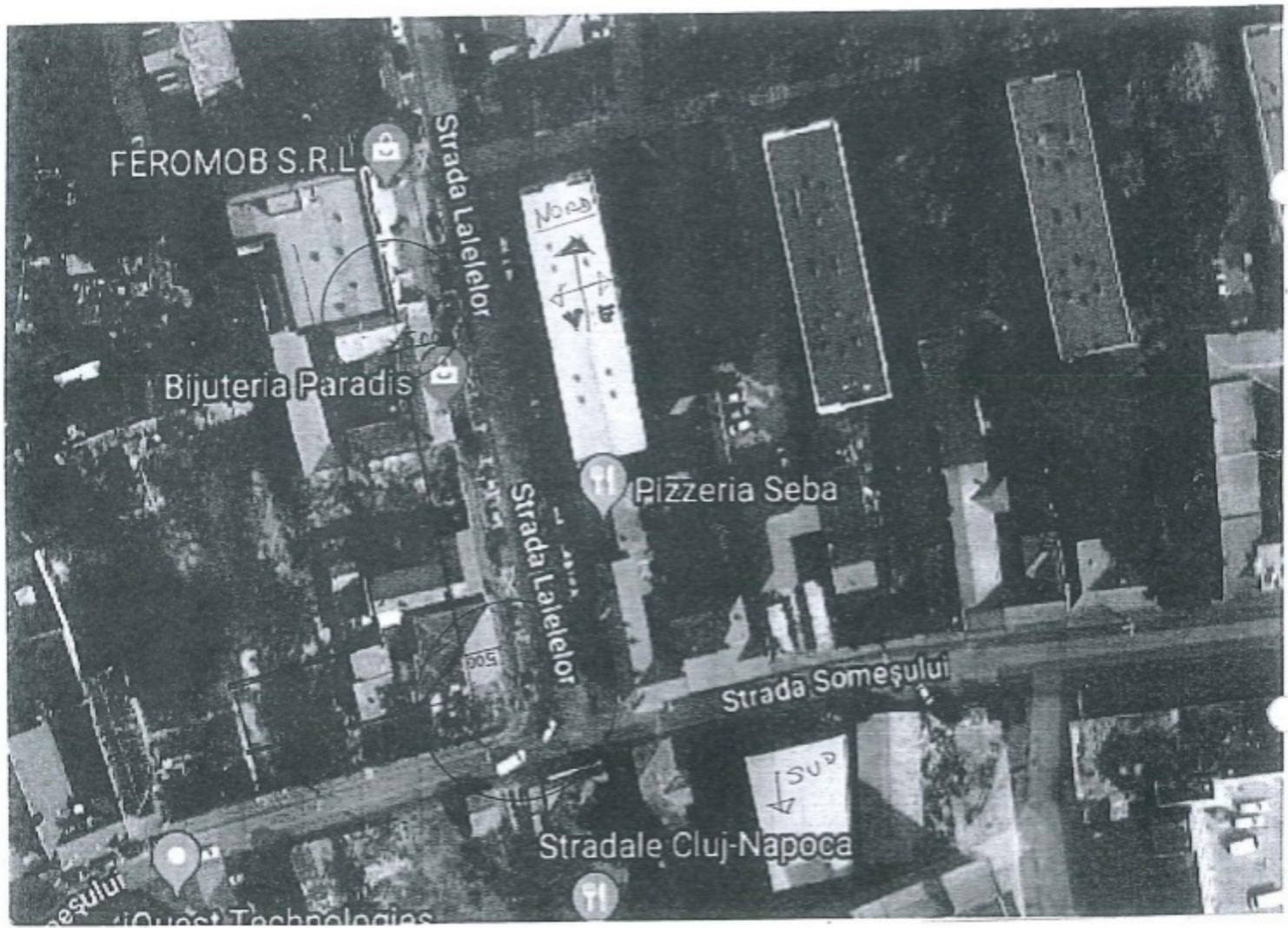
**Anexam:** un orto-foto plan al zonei , un plan de situatie propus in PUZ; imputernicire avocatiala

Cu respect,

**TOROK FRANCISC**

prin avocat R. Adu Herteg





Către,

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

## DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

### Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

17. IUN. 2020

Nr.

286786/433

La solicitarea nr. 25 8768/433/25.05.2020  
con EX cer nr. 216 574/30.04.2020/1939

Subsemnatul TÖRÖK FRANCISC

domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ ,sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

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:

Construirea ansamblului funcțional mixt: comerț, servicii, funcționar, rezidențial,  
locuințe colective  
amplasament: Str. Someșului M. 15-21 imobil de Hexagon City

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: plasa depusă de Hexagon care  
prevedea construcție de 2S+P+5E+1R este imobilul proprietatea  
mea  
deși nu am vândut imobilul și nu am încă nicio înțelegere cu Hexagon  
- nu se respectă nivelul de înălțime fiind prevăzută o înălțime  
peste nivelul balconului ceea ce va duce la nezejelarea art 3 alin  
1 și 3 din Normele de CMS nr. 119/2014 - nu se respectă înscrirerea în cartea  
de minim 11/2 ore la restituiți de la ora a douăzeci și două la locuitorii care  
garni către către, către Sici.

nu există acordul nostru pt. construire, fiindcă la casa este de 1,20  
din înălțime iar un nivel cu 2 etaje și un nivel clădirii va distruge mobilierul  
reședințialului, doresc o distanță de 1/2 de înălțime la proprietate.

Cu mulțumiri, nu sunt de acord ca acordul cu ansamblul Hexagon să se  
faca pe la spațiul alipit de proprietatea reședințialului)

Data: 17.06.2020

Semnătura:

- solicit să fie realizată de către investitor o  
expertiză științifică asupra tehnică a fundațiilor și construcției

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



La notificarea:

258762/433/29.05.2020  
CCNR cu n. 216574/30.04.20

Subsemnatul TORCK ANA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de vedu (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:  
HEXAGON CITY SRL - Ansamblu cu funcțiuni mixte  
amplasament: str. Someșului nr. 15-21

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- planșa deșeură de Hexagon și care însoțește notificarea are  
prevedea construcție de 2S+P+5E+1R pe propunerea subsemnatului  
de pe str. Lafelelor nr. 7 care face ca subsemnatul nu are viciu de proprietate  
ca și Hexagon City SRL  
- din planșa referită se înțelege că comiza nu este decât comisa  
imobilului de pe str. Lafelelor nr. 7 - nu sunt de acord cu acest lucru  
- din planșa referită se înțelege că accesul către ansamblul Hexagon nu va  
realiza adiacent imobilului de pe str. Lafelelor nr. 7 - nu sunt de  
Cu mulțumiri, - nu se repetă acordarea și nu se face de h/2 acord.  
- solicit expertiza pt. fundații și construcție

Data: 17.06.2020

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

17 JUN. 2020

Nr. 286804/433

Subsemnatul TÖRÖK ANAMARIA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal 400187  
strada \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de coproprietar (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:

construire ansamblu de funcții mixte - str. Soselei nr 15-21  
intersectie Hexagon - Landmark 258266/433/29.05.2020  
amplasament: conex 216517/30.04.2020/1938

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- planul P.U.Z. prevede și imobilul proprietatea subsemnatei  
deși nu am suferit înțelegere de vânzare; în planul nu prevede  
pe proprietatea mea o construcție de 2S+P+5E+1R  
- nu respectă umbrarea de 1/2 la nivelul de înălțime  
str. Soselei nr 15-21 și va produce îngrijorări mizele  
la construcție; nu există acordul meu

Cu mulțumiri,

Data: 17.06.2020

Semnătura: [Signature]

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

286864 / 17.06.202

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnata MATICEC MARIA, identificată cu \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca la data de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ id. Cluj, în calitate de vecin (fiind proprietar al imobilului situat pe str. S \_\_\_\_\_), jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat Țârlea Cristiana-Maria, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu, nr. \_\_\_\_\_ Cluj, reprezentata conventional prin avocat Țârlea Cristiana-Maria, luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.Z. întocmită de către HEXAGON CITY S.R.L., formulez prezentele

OBIECȚIUNI

La documentația P.U.Z. întocmită pentru construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: comert, servicii, funcțiuni terțiare, locuințe colective, situat în Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 15-21, jud. Cluj.

Subsemnata arăt că sunt una din coproprietarii terenului identificat în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ și a imobilului identificat în Cartea Funciară \_\_\_\_\_ situate în Mun. Cluj-Napoca \_\_\_\_\_ jud. Cluj, iar potrivit schiței privind amplasarea terenurilor din zona incidentă în prezenta cauză rezultă că imobilele deținute de către subsemnata sunt învecinate cu terenul pe care se dorește contruirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte.

În ceea ce privește documentația privind P.U.Z. inițiată de către S.C. HEXAGON CITY S.R.L. subsemnata doresc să arăt următoarele aspecte:

În primul rând, menționez că din planul mobilier urban comunicat subsemnatei nu se înțelege dacă ultimul nivel retras fata de planul fatadei respecta retragerea minimă de 1,80m, fapt pentru care solicit lamurirea acestui aspect.

Astfel, la punctul 10 lit. a) din Parcelarul riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării- zonă mixtă cu regim de construire închis, se precizează faptul că toate clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului, aplicându-se cumulativ anumite criterii: a) pentru clădirile comune înălțimea maximă 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 fatadei de minimum 1,80 m.

În al doilea rând, având în vedere faptul că se dorește construirea unei construcții cu 2 etaje la subsol, subsemnata menționez că solul existent în zona unde se va realiza ansamblul în cauză, este predispus la surpări (fiind pietros), iar realizarea celor două etaje subterane va afecta rezistența imobilului subsemnatei.

Totodată, din plășele privind documentația de urbanism propusă pentru realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte, reiese că între imobilul subsemnatei și imobilul vecin există zonă verde. Cu privire la acest aspect, subsemnata precizez că doresc să se mențină acest spațiu verde, fără a exista posibilitatea de a se realiza construcții unor parcări exterioare. Astfel, subsemnata arată că în situația modificării zonei verde în spații de parcare mi-ar afecta rezistența construcției, iar zgomotul autoturismelor mi-ar afecta calitatea vieții.

Raportat la cele arătate mai sus, subsemnata doresc să se țină cont de aceste aspecte la momentul construirii ansamblului imobiliar.

În vederea încunoștințării prin notificare telefonică sau email, vă pun la dispoziție datele de contact ale doamnei avocat Țârlea Cristiana-Maria, având împuternicire avocațială la dosarul cauzei: e-mail:

Anexăm: împuternicire avocațială;

Cluj-Napoca, 17 Iunie 2020

Cu respect,

**MATICEC MARIA**

prin avocat Țârlea Cristiana-Maria



Nr. inreg: 287226 / 17.06.2020  
METEA AURELIA

In calitate de	proprietar
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detalii) intocmita pentru	384688/2019
Amplasament	Somesului nr 15-21
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	<p>1. Casa din Cluj Napoca, este o cladire veche ( an de constructie 1910 conform actelor din evidenta Primariei) construita din caramida arsa, piatra,alte materiale fara cadre de beton armat, cu fundatie precara. A fost achizitionata de la ICRAL in 1973. 2. Aceasta cladire nu va rezista la efectuarea lucrarilor imobilului de 2 nivele subterane, parter si 6 etaje pentru ca lucrarile sunt foarte aproape de fundatia casei. 3. Distanta de 10 M de la spatele casei si imobil nou construit NU se mai pastreza 4. Nu exista nici un plan de protectie a casei (fundatie, pereti, acoperis) pentru lucrarile de sapaturi ( 2 nivele subteran) cu utilaje grele si la o distanta &lt; 10M 5. Langa o casa cu 1 nivel (parter) se va inalta un bloc cu parter si 6 etaje adica 7 nivele, ceea ce va reduce maxim lumina si soarele care ajung la casa. 6. In cazul in care constructorul va obtine acordul de a construi imobilul, sa-si asume obligatia de a executa lucrarile de reparatii ( materiale, manopera..) pe cheltuiala lui pentru deteriorarile care rezulta din trepidatiile terenului din aceasta zona cand se utilizeaza utilajelor grele de constructii. Avem deja experiente neplacute cu alte firme care au executat lucrari de constructie/demolare si construire tunel canalizare in acesata zona.</p>



Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DEPARTAMENTUL ARHITECTURA SI URBANISM**  
**DOMNULUI PRIMAR EMIL BOC**

Subsemnatul **TOROK FRANCISC**, domiciliat in Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, avand \_\_\_\_\_ cu domiciliul procesual ales la S.C.P.A. HERTEG din Municipiul Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ j, prin avocat RAdu Herteg ( \_\_\_\_\_ ), cu imputernicire avocatiala depusa la institutia Dvs. impreuna cu actele formulate anterior, formulez prezenta

**C O N T E S T A T I E**

*Fata de documentele existente la sediul primariei Mun. Cluj-Napoca ce vizeaza elaborarea PUZ-ului de catre firma de proiectare ARHIMAR, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, judetul Cluj, in vederea edificarii unui ansamblu imobiliar cu functiuni mixte: comert, servicii, functiuni tertiare si locuinte colective, cu regim de inaltime 2S+P+5E+ER si 2S+P+7E, la intersectia strazilor Lalelelor cu Somesului din Cluj-Napoca.*

**Solicitam a fi apreciate in mod corect in ce masura sunt respectate legile si regulamentele de urbanism, intrucat din documentele existente la sediul Primariei Mun. Cluj-Napoca, precum si din studierea legilor si regulamentelor de urbanism (Legea nr. 50/1991 si Legea nr. 350/2001) am concluzionat ca anumite neregului, care vor afecta in mod direct conditiile de locuire ale dlui Torok Francisc si ale familiei acestuia, pe care le au in prezent.**

Astfel, avand in vedere ca acest complex imobiliar ce urmeaza a fi construit cu regim de inaltime 2S+P+5E+ER si 2S+P+7E, are orientare Est-Sud-Vest, avand lipita aripa de sud de proprietatea familiei TOROK, conform oricarui studiu de insorire care se va realiza, aratam ca se va altera iluminarea cladirii si implicit conditiile de locuire (lipsa insoririi duce la mucegai, igrasie, deteriorare).


În conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit“ din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în M. Of. al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Alineatul 2 al art. 3 arată că în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme respectarea

prevederii de la alin. 1 . Intrucat cladirile ce se doresc a fi edificate sunt mai inalte decat parter, consideram ca se impune studiul de insorire pentru a analiza obiectiv solicitarea celor de la Hexagon City SRL .

Totodata, precizam faptul ca nu stim daca studiul de insorire reflecta realitatea actuala avand in vedere inaltimea imobilului ce se doreste a fi edificat. Astfel, nu cunoastem daca studiul de insorire s-a efectuat luandu-se in considerare si perioada de iarna, respectiv solstitiul de iarna.

Un alt aspect, pe care dorim sa il mentionam este faptul ca din documentatia existenta la sediul Primariei Mun. Cluj-Napoca rezulta ca ansamblu imobiliar este alipit de imobilul dl. Torok Francisc. In acest sens, aratam in mod expres ca nu suntem de acord si nu dorim ca ansamblul imobiliar ce se doreste a fi edificat sa fie alipit de imobilului dl. Torok Francisc, fapt pentru care solicitam ca acesta sa fie amplasat la o distanta de h/2 fata de imobilului dl. Torok Francisc.

Cu respect,  
**TOROK FRANCISC**  
prin avocat R. Adus Herteg



288711/18.06.2020

Către

MUN. CLUJ NAPOCA  
Direcția Generală de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane  
Calea Moșilor nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Referitor la nr. 258741/433/29.05.2020

Conex. Cu nr. 216517/30.04.2020

PUZ – construire ansamblu cu funcțiuni mixte Str. Someșului nr. 15-21

MÁTÉ ANDRÁS LEVENTE și MÁTÉ ERZSÉBET, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.

MÁTÉ ILEANA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

BRĂTESCU MÁTÉ JUDITH ZSUZSANNA, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, str.

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulăm prezenta

#### CERERE/ OBSERVAȚII

În legătură cu notificarea expediată prin poștă și comunicată subsemnaților în data de 05.06.2020.

În ceea ce privește respectarea disp. HCL 153/2012 și termenele stabilite prin notificarea adresată, solicităm constatarea neregularităților în ceea ce privește termenele. Conform notificării Dvs.: "eventualele propuneri sau obiecțiuni cu privire la studiul de urbanism se vor transmite în scris în termen de 15 zile de la data expedierii prezentei notificări".

Observații:

În primul rând, din punct de vedere al dispozițiilor legale, termenul curge de la data comunicării și nu de la data expedierii. Pe notificarea Dvs. nu apare nici o dată cu mențiunea data expedierii, iar pe plicul poștal care face dovada comunicării apare data 05.06.2020. Astfel, termenul de 15 zile se împlinește după data de 21.06.2020.

Îl al doilea rând, am solicitat comunicarea întregii documentații tehnice în format electronic pentru proiect PUZ, fără a ni se comunica aceste documente/înscrisuri: de

exemplu proiectul tehnic, studiul de însorire, studiul de trafic, expertiză tehnică geologică, etc. Deși prin email, subsemnatul Máté András Levente, am fost contactat în data de 29.05.2020, iar în data de 02.06.2020 am solicitat anumite informații și documente la care nici azi nu am primit răspuns. Menționez că în conformitate cu HCL nr. 153/2012- Regulamentul aprobat- sunt prevăzute obligațiile UAT Cluj, cât și a investitorului, care nu au fost respectate:

- Informarea și consultarea publicului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare.
- Identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ
- Pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ.
- UAT informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării în termen de 7 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului (nici măcar termenul de 15 zile de a depune observații nu a fost respectat și implicit nici acest termen de 7 zile)
- Informează publicul cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la aceste observații (nu am primit nici documentele solicitate, nu eram în tema de a face toate observațiile, astfel că nici măcar nu putea să trimită UAT rezultatul consultării)

În al treilea rând, deși am încercat de mai multe ori consultarea proiectului pe site-ul primariaclujnapoca.ro, de multe ori nici nu funcționea și nu permitea descărcarea, fapt semnalat și prin email în data de 17.06.2020, doar azi s-a reușit descărcarea parțială a descrierii în scris a propunerilor privind PUZ, fără a avea toate înscrisurile anexe obligatorii.

În al patrulea rând, subsemnatul, Máté András Levente, am fost anunțat telefonic în cursul zilei de 17.06.2020 despre ședința Comisiei CTATU pentru ziua de vineri, 19.06.2020, cu încălcarea tuturor principiilor de bun simț, mai ales pentru un anunț în termen rezonabil. Ceilalți semnatari ai prezentei nici nu au fost anunțați despre ședința Comisiei CTATU și ne punem întrebarea firească pe ce criterii sunt doar anunțați și alții uitați și care este interesul în acest joc neprincipal?

Pentru toate aceste motive solicit respectarea termenelor stabilite prin HCL, comunicarea tuturor documentelor în format electronic într-un timp rezonabil pentru a le putea studia, a cere sfatul unui specialist și pentru a putea formula propuneri și observații și a verifica dacă sunt respectate toate dispozițiile legale, inclusiv condițiile impuse prin PUG.

Pentru toate aceste motive de mai sus solicit eliminarea de pe ordinea de zi a Comisiei "CTATU" din data de 19.06.2020 ora 9:30 acestui punct sau amânarea discutării până ce se comunică toate documentațiile solicitate.

Totodată, Vă solicit să-mi comunicați în scris dacă veți demara o anchetă disciplinară împotriva persoanelor vinovate pentru nerespectarea termenelor stabilite prin HCL, solicit să-mi comunicați în scris data acordării avizului de către "Comisia mică" Comisia de Urbanism din cadrul Direcției de Urbanism, persoanele care au participat la această ședință a Comisiei de urbanism ca membrii, copie de pe procesul verbal a ședinței și actele care au stat la baza acordării acestui aviz și propunerii de a intra în Comisia "C.T.A.T.U"- prezenta cerere o formulez în temeiul HCL nr. 153/2012 și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public.

Pe fondul propunerilor, fără a avea la îndemână întreaga documentație și înscrisurile solicitate, solicit respingerea propunerilor pentru probleme de legalitate, atât în ceea ce privește dreptul de proprietate, dispozițiile legale generale, dar și din punct de vedere al dispozițiilor PUG Mun. Cluj-Napoca.

1. Fără a intra în detalii de drept, propunerea de PUZ, așa cum apare în descrierea de 5 pagini a investitorului, încalcă atât dreptul de proprietate privată a Statului Român (fără a face mențiunea la acest moment dacă titularul acestui drept este Mun. Cluj-Napoca sau Statul Român prin Ministerul Finanțelor), cât și dreptul de proprietate privată a titularului dreptului de proprietate a căror drept este afectat în mod direct sau indirect. În funcție de titularul dreptului de proprietate putem fi chiar în prezența unei infracțiuni de abuz în serviciu sau neglijență în serviciu în funcție de încadrarea pe care o va face Magistratul Procuror. Semnalăm din nou câteva aspecte, există o probabilitate foarte mare în ceea ce privește suprapunerea liniei cadastrale a proprietăților proprietatea investitorului cu proprietatea subsemnaților din str. Someșului nr. 13 – fiind diminuat astfel probabil dacă se respectă linia de hotar solicitată de noi suprafața investitorului (ar putea scădea cu cel puțin 10-20 mp-important pentru calculul POT). În al doilea rând terenul investitorului nu se află pe str. Măcelarilor nr. 3 și 3 A, așa cum greșit apare în memoriu tehnic faza PUZ pct. III. 01. Descrierea terenului, ci în str. Lalelelor și str. Someșului. O altă problemă juridică este mențiunea titularului dreptului de proprietate asupra unei suprafețe de 113 mp, asupra căreia proprietatea revine Statului Român (Mun. Cluj-Napoca sau Statul Român prin Ministerul Finanțelor problemă pe care reprezentanții Dvs. au ridicat într-o altă solicitare și la care nu s-a răspuns de mai mult timp pentru achiziția terenului sau ieșirea din indiviziune). Ca fapt divers amintim că avem speranța că nu se vor rezolva problemele unora în timp mai scurt decât pentru alții, doar dacă există un subiectivism motivat.
2. Conform celor dispuse fără posibilitate de încălcare prin PUG Mun. Cluj Napoca UTR- RrM1 prevede pentru parcele comune POT maxim =50%, pentru parcele de colț POT maxim =70%. În descrierea propunerii de modificare PUZ, la un simplu calcul acest procent este depășit. Indiferent dacă se calculează POT maxim pentru parcele comune (investitorul + Statul Român) sau POT maxim pentru parcele de colț, acest procentaj depășește cu mult 70%. Solicităm să observați că suprafața deținută de investitor este de 4159 mp, din care suprafața de 633 mp este afectat de servitute de utilitate publică conform PUG. Astfel că suprafața "liberă pentru construcții" este de 3526 mp (notă: în certificatele de urbanism eliberate de Mun. Cluj-Napoca rezultă interdicția de orice modificare a construcțiilor existente dacă sunt afectate terenurile de această servitute de utilitate publică, iar pe această regulă credem că pentru toți se aplica aceeași regulă și se scade suprafața de 633 mp din 4159 mp. ) La un simplu calcul, luând în considerare descrierea construcției ce se dorește a se edifica, care are o suprafață construită de 2990 mp POT-ul este de 84,79 %, deci peste 70 %, impus de PUG.

De asemenea, la un simplu calcul al CUT acesta nu corespunde reglementărilor impuse de PUG de 3,2. În asemenea situații nu se poate obține nici o derogare.

Solicităm obligarea investitorului de a depune modul de calcul și variantele de calcul POT și CUT, respectând suprafața deținută în proprietate și fără a lua în calcul suprafața aflată în proprietatea altora sau afectată de servitute de utilitate publică.

3. Vă rugăm să observați că nu deținem toate informațiile necesare deoarece nu ne-a fost comunicată documentația PUZ, dar solicităm să observați că la desenul anexat notificării alb-negru, care este nevizibil, sunt greșeli care încalcă prevederile PUG, de exemplu lățimea străzii Someșului de minim 25 m, str. Lalelelor nu are 2 benzi într-un sens de circulație, în total 4 benzi, deoarece nu există posibilitatea tehnică de lărgire, mai mult pe lateralul ambelor părți de pe str. Lalelelor sunt parcări cu abonamente pentru proprietarii imobilelor din zona str. Someșului- blocul Flacăra, Piața Abator-blocurile de pe str. Lalelelor și pentru cei care locuiesc în case particulare.
4. Menționăm că proiectul PUZ a fost dezbătut fără respectarea dispozițiilor legale în Comisia CTATU, care s-a amânat și s-a solicitat de către dl. Primar re poziționarea construcției. Și la această fază și la noua fază se impune efectuarea unui studiu de însorire efectuat de către un expert al investitorului, dar în mod obligatoriu și de un expert propus de noi.
5. În cursul anului 2019, în baza Legii 544 /2001 am solicitat informații dacă pentru această zonă a Mun. Cluj-Napoca, str. Iașilor colț cu str. Someșului, str. Someșului, str. Someșului colț cu str. Paris, str. Someșului colț cu str. Anton Pan, Piața Abator Zona Maurer, Piața Abator zona Anton Pan, str. Anton Pan Parcul Feroviarilor s-au efectuat sau nu studiu de trafic, deoarece indiferent de oră circulația este blocată, fiind construit în această zonă blocuri, începând de P+3 până la P+20, fără a exista un studiu de trafic, iar numărul apartamentelor depășește cu mult cifra de 1000. Astfel, considerăm că pentru îndeplinirea obligației municipalității de a asigura aer curat și nepoluat, un trafic normal, se impune efectuarea unui studiu de trafic (răspunsul la solicitările subsemnatului din anul 2019 le găsiți la serviciul specializat de a răspunde la aceste întrebări).
6. Nu în ultimul rând propunerea de modificare PUZ încalcă dreptul de proprietate al subsemnaților, ducând la scăderea valorii de circulație, nivelul condițiilor de folosire în mod sănătos a imobilului, intimitatea, atât în construcție și în curtea adiacentă.
7. În opinia noastră se impune și un punct de vedere de la Poliția Română pentru accesul din și spre noua construcție, deoarece una dintre aceste accese are ieșire tocmai pe trecerea de pietoni.
8. Există diferențe în ceea ce privește datele construcției ce urmează a fi edificate în descrierea construcției față de partea desenată a construcției. De asemenea în descrierea construcției există neconcordanțe între diferitele suprafețe menționate și calculul acestor suprafețe, care trebuie lămurită de către investitor înainte de votul membrilor Comisiei. Nu în ultimul rând din regulamentul PUG pct. 9 prevede condițiile pentru existența și numărul locurilor de parcare, care nu este respectat prin propunerea PUZ.

Pentru toate aceste motive în primul rând Vă solicităm amânarea discutării acestui punct, comunicarea tuturor documentelor solicitate, iar în situația în care veți dezbate fondul problemei, Vă solicit să ne comubicați membrii comisiei CTATU, cei care au participat la dezbaterăa acestui punct în vederea formulării unor plângeri și sesizări chiar prin angajarea răspunderii unui funcționar public.

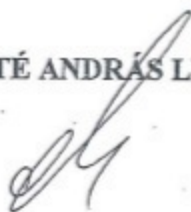
Anexăm prezentei copie de pe plicul poștal cu data comunicării notificării, schimbul de email la care am făcut referire.

**Date de contact:**

Máté András Levente:

Brătescu Máté Judith Zsuzsanna:

**MÁTÉ ANDRÁS LEVENTE**



**MÁTÉ ERZSÉBET**



**MÁTÉ ILEANA**



**BRĂTESCU MÁTÉ JUDITH ZSUZSANNA**

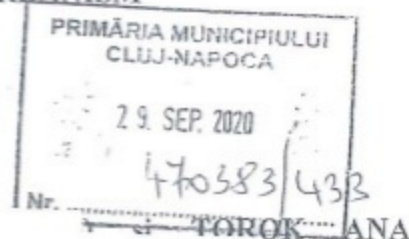


Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DEPARTAMENTUL ARHITECTURA SI URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE



Subsemnatul TOROK FRANCISC ((

), ambii cu domiciliul in Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj,  
avand cu domiciliul procesual ales la S.C.P.A. HERTEG din Municipiul  
Cluj-Napoca, str. , judetul Cluj, prin avocat RAdu Herteg (tel.:  
depunem prezentele

NOTE SCRISE SI PLANSE FOTO

Fata de raspunsul comunicat sub numerele 216517/30.04.2020/1549 si 216517/30.04.2020/1550 la data de 22.09.2020 raspunsuri intocmite, pentru faza de proiectare in vederea obtinerii aviz C.T.A.T.U., de firma HEXAGON CITY S.R.L., cu sediul in Cluj-Napoca, str. Constantin Nottara, nr. 28, judetul Cluj, firma pentru care s-a elaborat un PUZ de catre firma de proiectare ARHIMAR, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H, judetul Cluj, in vederea edificarii unui ansamblu imobiliar cu functiuni mixte: comert, servicii, functiuni tertiare si locuinte colective, cu regim de inaltime 2S+P+5E+ER si 2S+P+7E, la intersectia strazilor Lalelelor cu Somesului din Cluj-Napoca.

De la inceput intelegem sa aratam ca raspunsurile comunicate de HEXAGON CITY SRL prin intermediul firmei de arhitectura (numita mai jos Hexagon) au la baza o prezentare distorsionata a realitatii.

Spunem acest lucru intrucat plansele prezentate de Hexagon atat pe site cat si in cadrul sedintei de prezentare au urmatoarele neadevaruri fata de realitate:

1/ imobilul situat pe str. Laleleor nr.7 are o inaltime la cornisa de maxim 8 m, iar pe plansele ce insotesc inclusiv studiul de insorire depus de Hexagon este prezentat ca si cum ar fi la inaltimea imobilului Feromob, vecin cu imobilul proprietatea familiei TOROK; depunem planse color din care se observa realitatea inaltimii existente in teren si o plansa alb negru din proiectul depus de Arhimar din care se observa ca imobilul proprietatea familiei Torok este evidentiat ca



fiind la nivelul de inaltime al ansamblului ce se doreste a fi edificat;

2/ studiul de insorire existent face referire la faptul ca imobilul care se doreste a fi construit, intrucat este lipit de imobilul fam. Torok nu afecteaza cu nimic spatiul de locuit si ca imobilul de pe str. Lalelelor nr.7 nu au ferestre inspre proprietatea studiată; afirmatia este una FALSA intrucat in prezent, la inaltimea de cornisa existenta lumina soarelui abia respecta normativul legal pentru spatiul de locuit; Depunem planse foto color din care se observa atat spatiul de locuit afectat care are ferestre orientate inspre curtea proprie dar implicit si inspre imobilul ce se doreste a fi edificat de Hexagon, cat si planse foto din care rezulta ca umbra acum (la data de 25 septembrie cand s-au realizat fotografiile) afecteaza curtea si imobilul spatiu de locuit. Or, un imobil cu inaltimea de 25 m alipit de imobilul proprietatea familiei Torok va inlatura orice urma de soare, pe intreaga zi, in oricare anotimp. Activitatile comerciale de care se vorbeste in adresa celor de la Hexagon se desfasoara, partial doar, partial fiind locuinta, in partea de imobil alipita de proprietatea Hexagon si nu in intreg imobilul de pe str. Lalelelor nr.7, ca atare, aceasta afirmatie si argumentare este si ea falsa. Inaltimea trebuie sa fie conforma.

3/ referitor la aliniamentul cladirilor raportat la cladirea Feromob din plansele foto se observa retragerea ce trebuie realizata pentru a se respecta cerinta de retragere impusa celor de la Feromob la momentul edificarii respectivului imobil, str. Lalelelor oricum este una, al acest moment, care se blocheaza din cauza traficului la orice ora de varf (dimineata sau dupaamiază).

Fata de cele de mai sus, orice aviz ce se doreste a fi acordat pentru Hexagon solicitam sa fie acordat doar dupa analiza reala a situatiei din teren si nu dupa prezentari mai putin supuse realitatii, totodata dorim sa nu se alipeasca imobilul Hexagon de proprietatea fam Torok, avand in vedere fundatia casei de la fam Torok de doar 1,20 m adancime si deranjul (crapaturi, vibratii) care s-ar produce odata cu alipirea unui imobil de anvergura celui pentru care s-a solicitat aviz.

Depunem un numar de 10 planse foto si o plansa proiect Arhimar;

Cu respect,

**TOROK FRANCISC si TOROK ANA**

prin avocat RAdu Herteg





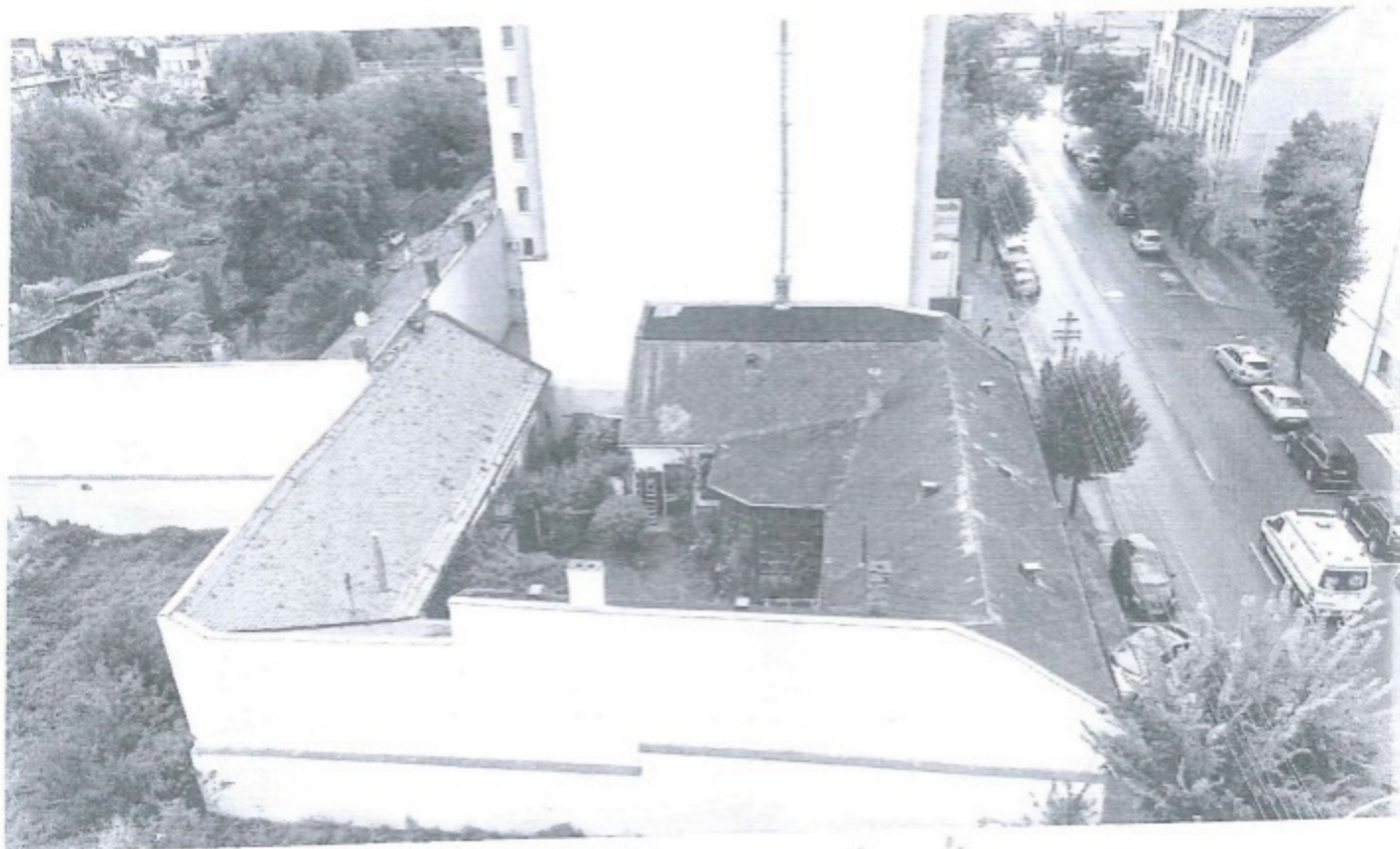
casă fam. Toth cunoscută de bloc Ferencváros



curtă și grădina la casă fam. Toth



Detalju cude si sptu de locuit



Molte camere e portici



vedere di campagna



perforata / tebeoșca



pavilion de lemn



*nivel de Anonim*



*nivel de Anonim*



472588 / 29.09.2020

Către,

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

Subsemnata MATICEC MARIA, identificată cu \_\_\_\_\_  
Cluj-Napoca la data \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Mun. Cluj-  
Napoca, str. S \_\_\_\_\_, jud. Cluj, în calitate de vecin (fiind proprietar al  
imobilului situat \_\_\_\_\_ jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales la  
Cabinet de avocat Țârlea Cristiana-Maria, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Corneliu  
\_\_\_\_\_ jud. Cluj, reprezentata conventional prin avocat Țârlea Cristiana-Maria,  
formulez prezentul

RASPUNS

La punctul de vedere al proiectantului lucrării – SC ARHIMAR SERV S.R.L.,  
referitor la lucrarea PUZ - contruirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte, situat în Cluj-  
Napoca, str. Someșului, nr. 15-21, jud. Cluj.

Prin raspunsul formulat de către proiectantul lucrării se precizează faptul că  
amplasamentul studiat este unul de o importanță deosebită deoarece se află într-o poziție viitor-  
dominantă, respectiv la intersecția strazilor Someșului-Lalelelor cu viitoarea stradă ce se va  
dezvolta pe malul estic al Someșului.

În acest sens, subsemnata arată faptul că nu se poate stabili poziția dominantă a unui  
amplasament în raport de o viitoare stradă care nu a fost aprobată printr-o hotărâre a  
Consiliului Local.

Mai mult, proiectantul lucrării nu a prezentat vreun studiu de fezabilitate pentru  
expropriere și amenajare a viitoarei străzi ce se va dezvolta pe malul estic al Someșului.

În plus, în prezenta cauză nu s-a emis nicio Hotărâre privind aprobarea declansării  
procedurii de expropriere a imobilelor care constituie „coridorul de expropriere”.

Totodată, subsemnata arată că în regulamentul local pentru UTR Rr MI se  
menționează că (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane



*privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Astfel, analizand textul legal mentionat mai sus, se poate constata ca trebuie indeplinite doua conditii cumulative, in aceasta cauza nefiind indeplinita nicio conditie, respectiv amplasamentul incident in prezenta cauza nu se incadreaza in categoria functiuni deosebite si totodata, nu se afla in prezent intr-o pozitie dominanta.*

Prin urmare, nu se poate realiza un amplasament imobiliar cu depasirea inaltimei maxime admisa de lege doar pe considerentul ca in viitor s-ar putea realiza o strada care ar putea deveni o artera majora de circulatie, fara a exista in mod efectiv o hotarare a consiliului local si un studiu de fezabilitate in acest sens.

În vederea încunoștințării prin notificare telefonică sau email, vă pun la dispoziție datele de contact ale doamnei avocat Țârlea Cristiana-Maria, având împuternicire avocațială la dosarul cauzei:

Cluj-Napoca, 29 Septembrie 2020

Cu respect,

**MATICEC MARIA**

prin avocat Țârlea Cristiana-Maria



586874 / 26.11.2020

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,  
Direcția Generală de Urbanism,  
Biroul Strategii Urbane,

Subsemnata, BRĂTESCU-MATE JUDITH-ZSUZSANNA, cu domiciliul în mun. \_\_\_\_\_ cu domiciliul ales pentru comunicarea oricărui act în \_\_\_\_\_ jud., iar adresa de email pentru comunicare electronică este \_\_\_\_\_ formulez prezentul

### RĂSPUNS

La adresa înaintată subsemnatei, înregistrată sub nr. 450977/433/17.09.2020 cu referire la PUZ – construire ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, servicii, funcțiuni terțiare, locuințe colective – str. Someșului nr. 15-21, inițiată de Hexagon City Srl.

Prin aceasta Vă aduc la cunoștință că în continuare mă opun proiectului menționat și consider că acesta nu corespunde PUG-ului în vigoare.

Proiectantul lucrării, Arhimar SRL, în opinia mea, face o confuzie la calcularea indicilor teritoriali, așa cum am mai menționat și în celelalte intervenții ale subsemnatei. Textele relevante din reglementările aferente Planului Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca sunt următoarele:

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. 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):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. 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:

P.O.T. maxim = 80%

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața

dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 4,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

În nici într-un caz nu există posibilitatea stabilirii POT sau CUT după calculele proiectantului lucrării. Din moment ce calculele făcute de acesta nu corespund reglementărilor sus menționate acesta nu se încadrează în indicii teritoriali stipulați de PUG, iar lucrarea ce urmează a fi supusă spre aprobare nu poate admisă în această formă.

Îmi mențin și celelalte argumente aduse prin plângerea depusă în comun cu ceilalți coproprietari, ca fiind pertinente.

Cu stimă,

**BRĂTESCU-MATE JUDITH ZSUZSANNA**

Catre,

HB  
/M

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DEPARTAMENTUL ARHITECTURA SI URBANISM  
DOMNULUI PRIMAR EMIL BOC



Subsemnatul TOROK FRANCISC, domiciliat in Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, avand cu domiciliul procesual ales la S.C.P.A. HERTEG din Municipiul Cluj-Napoca, sti judetul Cluj, prin avocat RADU Herteg (tel. ), cu imputernicire avocatiala depusa la institutia Dvs. impreuna cu actele formulate anterior, depunem prezenta

CONTESTATIE

Fata de documentele existente la sediul primariei Mun. Cluj-Napoca ce vizeaza propunerea P.U.Z -dezvoltare ansamblu mixt, str. Someşului nr.15-21, beneficiar: S.C. HEXAGON CITY S.R.L, depusă sub nr. 596778/4.12.2020, elaborata de catre firma de proiectare ARHIMAR, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, judetul Cluj.

Solicitam a fi apreciate in mod corect in ce masura sunt respectate legile si regulamentele de urbanism, intrucat din documentele existente la sediul Primariei Mun. Cluj-Napoca, precum si din studierea legilor si regulamentelor de urbanism (Legea nr. 50/1991 si Legea nr. 350/2001) am concluzionat ca exista anumite nereguli, care vor afecta in mod direct conditiile de locuire ale dlui Torok Francisc si ale familiei acestuia, pe care le au in prezent, dar si contravin PUGU-ului intr-un mod care nu este legal.

In partea scrisa- Regulamentul Local de Urbanism privind Planul Urbanistic Zona dezvoltare ansamblu mixt strada Somesului - strada Lalelelor se pot observa anumite neconcordante raportat la Planul Urbanistic General Cluj-Napoca:

1. La Sectiunea 1. Caracterul zonei - in partea scrisa se propune o cladire dispusa in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situata la o inaltime de 19 m, cu tipologii de compact U, iar spre raul Someş servitute de utilitate publica, cladire retrasa cu minim 24.67 m fata de malul raului. In Planul Urbanistic General, la aceeasi sectiune, se precizeaza ca toate cladirile dispuse in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu alinierea la cornisa situate la o inaltime de 18 m, cu tipologii de tip compact, iar spre Someş cladiri retrase cu 6 m fata de aliniament, dispuse in regim de construire discontinuu, cuplat.
2. La Sectiunea 1. Reglementari pentru spatiul public - in PUG Cluj-Napoca se precizează faptul ca procesul de reabilitare si modernizare a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu

HB

caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

În cuprinsul memoriului-regulamentului local se modifică cele reținute în PUG, respectiv se menționează că proiectele complexe de specialitate enunțate mai sus, trebuie avizate de către CTATU.

Mai mult, tot la această secțiune se precizează în partea scrisă faptul că pentru rețeaua de străzi, se aplică profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde: locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc. În cuprinsul PUG-ului se ilustrează că pentru rețeaua de străzi noi se vor aplica profile transversale unitare, care vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare, trotuare de minimum 3-4,5 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

3. **La Secțiunea 3 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor-** În PUG Cluj-Napoca se precizează că toate clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului, pe când în Regulamentul propus de către proiectant se arată că, imobilul-clădire se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 21 m de la nivelul trotuarului. De asemenea, proiectantul a propus că pentru înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S) + P+5E+2R$ . În PUG Cluj-Napoca se arată că 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  $(1-3S)+P+5+1R$ .

De asemenea, prin regulamentul propus de către proiectant se precizează în mod gresit că pentru corpul de clădire situat la intersecția străzilor Somesului cu Lalelelor se află într-o poziție urbană privilegiată (/dominant), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de  $(1-3S)+P+7E$ , fără a depăși 28m în punctul cel mai înalt.

În acest sens, aratăm că prin PUG s-a stabilit în mod expres faptul că 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 25m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+5+1R$ ,  $(1-3S)+P+6$ . Totodată, prin PUG se stabilește că pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții dominante privilegiate (dominante), prin PUZ se poate stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Astfel, se stabilește îndeplinirea cumulativă a două condiții, respectiv clădirile să aibă funcțiuni deosebite și să se afle în poziții urbane privilegiate.

4. **Secțiunea 2 – utilizări admise cu condiționari:**

-De ce se propun servicii terțiare în locuințe, pentru această clădire. Nu sunt necesare aceste conversii funcționale, deoarece la nivel de parter sunt spații cu acces public. Această posibilitate este în detrimentul celor care își achiziționează un apartament doar pentru locuit.

5. **Secțiunea 4- Posibilități maxime de ocupare a terenului**

-nu se specifică care este varianta prin care terenul gravat de servitute publică va fi expropriat sau donat cu titlu gratuit, deoarece este important pentru a ști exact calculul POT și CUT pentru această clădire.

Deoarece nu se specifica modalitatea de calcul POT si CUT, consideram ca se va ceda pentru despagubire, ceea ce inseamna ca nu se va lua la calcul suprafata cedata pentru utilitate publica.

**Astfel, conditiile de calcul POT si CUT nu sunt respectate raportat la PUG Cluj-Napoca.**

6. **Sectiunea 1- Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii-** in PUG Cluj-Napoca se specifica faptul ca pentru suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in CF cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica. **In regulamentul propus de catre proiectant nu se face trimitere la aceasta prevedere.**
7. **Sectiunea 3- amplasarea cladirilor fata de aliniament-** prin PUG Cluj-Napoca se mentioneaza ca, prin exceptie, cladirile orientate spre raul Someș se vor dispune in regim de construire deschis, in cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta. **In cuprinsul regulamentului propus de catre proiectant nu se specifica acest aspect.**
8. **Un alt aspect este faptul ca exista neconcordanțe între partea scrisa și partea desenata, respectiv:**
  - POT si CUT sunt calculate gresit (conform PUG Cluj-Napoca).
  - Necesarul de parcuri din memoriu nu coincide cu cel din planșe, sunt 160 de locuri de parcuri în memoriu și 171 de locuri de parcare în planșe.
  - suprafata de birouri din memoriu nu coincide cu cea din planșe, suprafata utila este de 2400 de mp în memoriu, iar în planșe este de 770 mp.
  - nu se specifica clar care sunt functiunile cladirii (exemplu locuire, birouri, spatii comerciale), pentru a se verifica daca este corect calculul pentru numarul de parcuri.

**Din documentatia existenta reiese faptul ca accesul auto pe amplasament se va realiza pe latatura estica de pe strada Lalelelor, printr-un gang alipit de proprietatea familiei Torok.**

**Raportat la acest aspect, precizam ca trebuie sa se tina cont de pericolul pe care il are traficul auto ce va exista, fata de imobilul proprietatea familiei Torok. Astfel, aratam ca in aceasta situatie va fi afectata rezistenta constructiei avand in vedere ca imobilul detinut de familia Torok este o constructie veche de peste 100 ani. In plus, zgomotul autoturismelor ar afecta calitatea vietii familiei Torok, fapt pentru care solicitam ca beneficiarul proiectului Hexagon City SRL sa se retraga fata de imobilul proprietatea familiei Torok.**

Mai mult, mentionam ca dl. Torok Francisc i-a solicitat beneficiarului proiectului Hexagon City SRL sa astupe cele doua pivnite existente in spatele casei acestuia, pe terenul proprietatea firmei Hexagon City SRL, dar nu s-a dat curs acestei solicitari, fapt pentru care apa de ploaie colectata in cele

doua gropi conduce la subrezirea fundatiei casei familiei Torok si mai grav la mentinerea umezelii si a igrasiei in casa familiei Torok pe partea de casa aflata pe linia dintre cele doua proprietati.

In ceea ce priveste studiul de insorire realizat de catre proiectant, nu s-a tinut cont de plansele foto anexate Notelor scrise inregistrate sub nr. 470383/433 la Primaria Municipiului Cluj-Napoca- Departamentul arhitectura si urbanism- Biroul strategii urbane. Astfel, aratam ca plansele ce insotesc studiul de insorire depus de catre Hexagon este prezentat ca si cum ar fi la inaltimea imobilului Feromob, vecin cu proprietatea familiei Torok, care se afla la o inaltime la cornisa de maxim 8 m.

Studiul de insorire existent face referire la faptul ca imobilul care se doreste a fi construit nu afecteaza spatiul de locuit. In acest sens, precizam ca, la inaltimea la cornisa existenta, lumina soarelui abia respecta normativul legal pentru spatiul de locuit, iar orice constructie peste inaltimea de la cornisa va conduce inevitabil la lipsirea cu desavarsire a soarelui pentru apartamentele care au geamuri spre curtea imobilului familiei Torok si implicit spre imobilul ce se doreste a fi edificat.

Din plansele foto depuse la dosar de catre dl. Torok, se poate observa spatiul de locuit afectat care are ferestre orientate inspre curtea proprie dar si catre imobilul ce se doreste a fi edificat de Hexagon. Totodata, din aceste planse foto rezulta ca umbra afecteaza curtea si imobilul spatiu de locuit.

Prin urmare, imobilul ce se doreste a fi edificat va inlatura orice urma de soare, pe intreaga zi, in oricare anotimp.

De asemenea, precizam ca in masura in care nu se va efectua un nou studiu de insorire, vom incerca sa procedam noi la efectuarea studiului de insorire care sa reflecte realitatea, respectiv ca prin construirea complexului imobiliar se va altera iluminarea cladirii si implicit conditiile de locuire (lipsa insoririi duce la mucegai, igrasie, deteriorare).

Un alt aspect, pe care dorim sa il mentionam este faptul ca din documentatia existenta la sediul Primariei Mun. Cluj-Napoca rezulta ca ansamblu imobiliar este alipit de imobilul dl. Torok Francisc. In acest sens, aratam in mod expres ca nu suntem de acord si nu dorim ca ansamblu imobiliar ce se doreste a fi edificat sa fie alipit de imobilului dl. Torok Francisc, fapt pentru care solicitam ca acesta sa fie amplasat la o distanta de h/2 fata de imobilului dl. Torok Francisc.

Cu privire la discutiile in legatura cu prezentul proiect ce vizeaza propunerea P.U.Z -dezvoltare ansamblu mixt, str. Somesului nr.15-21, beneficiar: HEXAGON CITY S.R.L., precizam ca starea medicala a dl. Torok Francisc nu ii permite sa fie prezent la aceste discutii, astfel cum rezulta din adeverinta medicala anexata prezentei.

Cu respect,

**TOROK FRANCISC si familia**  
prin avocat Radu Herteg



627788 / 22.12.2020

Ne.604011/433/9.12.2020  
Com. 596778/4.12.2020  
Către,

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

Subsemnatul MATE ANDRĂȘ LEVENTE

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

strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

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

documentația P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) întocmită pentru:

PUZ - DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT - STR. SOMEȘULUI NR 11-21

amplasament: SOMEȘULUI - LALELEZOR - CLUJ-N

Vă comunic următoarele propuneri, sugestii, observații:

- RESPECTAREA - P46: CERTIFICAT URBANISM ACORD

VECIN - pct 256 anex 1. L50/91) Ordinul nr 119/2014 etc

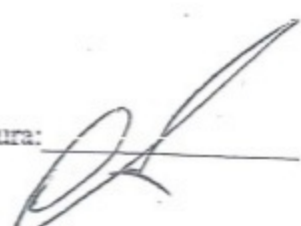
- SOLICIT COMUNICAREA TUTUROR INFORMATIILOR DE PERSONA CARE POATE RĂSPUNDE PENTRU LEGALITATEA ȘI CONFORTITATEA INFORMATIILOR / DATELOR

- OBSERVAȚII / CERERI / ASPECTE DE LEGALITATE CONFORM ANEXEI

- SOLICIT RESPECTAREA GDPR

Cu mulțumiri,

Data: 22.12.2020

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 documentației P.U.Z.
  - datele de identificare a documentației



Către

MUN. CLUJ NAPOCA  
Direcția Generală de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane  
Calea Moșilor nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Referitor la nr. 604011/433/9.12.2020  
conex cu nr. 59678/4.12.2020  
PUZ – construire ansamblu cu funcțiuni mixte Str. Someșului nr. 15-21

MÁTÉ ANDRÁS LEVENTE și MÁTÉ ERZSÉBET, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulăm prezenta

#### CERERE/ OBSERVAȚII

În legătură cu notificarea expediată prin poștă și format electronic, cu privire la PUZ Someșului nr. 15-21- beneficiar Hexagon City SRL.

Aspecte de procedură:

1. Am fost notificați în data de 05.06.2020 în legătură cu PUZ Someșului nr. 15-21-având nr. 258741/433/29.05.2020 conex. Cu nr. 216517/60.04.2020. din informațiile deținute la ședința CTATU din 19.06.2020 s-a dezbătut consultarea publică fără ca să ne fie comunicată rezultatul acestei consultări. **Solicităm comunicarea rezultatului acestei consultări în temeiul HCL nr. 153/2012 (de altfel obligație dispusă și prin hotărâre judecătorească).** Solicităm acest aspect, deoarece rezultatul consultării poate să conțină informații ce sunt necesare formulării unor obiecțiuni și la prezenta consultare.
2. La ședința Comisiei CTATU din 19.06.2020 s-a hotărât obținerea unui aviz de la Siguranța Circulației și implementarea eventualelor condiționări, precum și verificarea și aprobarea studiului de trafic întocmit (a se vedea întâmpinarea depusă de Primar Emil Boc în calitate de reprezentant Mun. Cluj-Napoca în dosar nr. 2666/117/2020). Documentației PUZ aferente de pe site-ul Primăriei Cluj nu apare nici avizul solicitat și nici studiul de trafic. Astfel, aceste acte nu sunt comunicate nici până azi, nu putem formula obiecții, sesizări cu privire la această nouă consultare. **Solicităm comunicarea avizului și studiului de trafic.**

Pe fondul propunerilor, fără a avea la îndemână întreaga documentație și înscrisurile mai sus amintite, solicităm respingerea propunerii PUZ pentru probleme de legalitate, atât în ceea ce privește dreptul de proprietate, dispozițiile legale generale, dar și din punct de vedere al dispozițiilor PUG Mun. Cluj-Napoca.

1. Propunerea de PUZ, așa cum apare în descrierea la pct. III Situație existentă- III.01 Regimul juridic din partea descriptivă a propunerii PUZ se încalcă atât dreptul de proprietate privată a Statului Român (fără a face mențiunea la acest moment dacă titularul acestui drept este Mun. Cluj-Napoca sau Statul Român prin Ministerul Finanțelor), cât și dreptul de proprietate privată a titularului dreptului de proprietate a căror drept este afectat în mod direct sau indirect.

În opinia noastră titularul dreptului de proprietate asupra terenului este Statul Român prin Ministerul Finanțelor (aspect legal invocat de Mun. Cluj-Napoca într-o altă cauză de partaj) și în acest sens în primul rând trebuie clarificată proprietarul suprafeței de 113 mp.

Semnalăm din nou câteva aspecte, există o probabilitate foarte mare în ceea ce privește suprapunerea liniei cadastrale a proprietăților proprietatea investitorului cu proprietatea subsemnaților din str. Someșului nr. 13 – fiind diminuat astfel probabil dacă se respectă linia de hotar solicitată de noi suprafața investitorului (ar putea scădea cu cel puțin 10-20 mp- important pentru calculul POT). În al doilea rând terenul investitorului se află pe str. Lalelelor și Someșului și nu pe str. Măcelarilor.

Astfel, Vă solicităm în primul rând clarificarea proprietarului terenului de 113 mp- Statul Român prin Ministerul Finanțelor sau Statul Român prin Mun. Cluj-Napoca. După clarificarea acestui aspect se poate dezbate propunerea PUZ Someșului- Lalelelor.

2. Dispozițiile PUG Cluj-Napoca prevăd că terenul în cauză este UTR- RrMI prevede pentru parcele comune POT maxim =50%, pentru parcele de colț POT maxim =70%. În descrierea propunerii de modificare PUZ, la un simplu calcul acest procent este depășit. POT maxim depășește cu mult 70%.

De asemenea, este o inadvertență la calculul suprafața construită și suprafața desfășurată, crește suprafața construită fără să crească suprafața desfășurată raportat la neschimbarea regimului de înălțime.

Vă solicităm să observați că suprafața deținută de investitor este de 4159 mp, din care suprafața de 633 mp este afectat de servitute de utilitate publică conform PUG- a se vedea descrierea din Memoriul Tehnic Cap. 3 subpunctul 1 Inventar parcele. Astfel că suprafața "liberă pentru construcții" este de 3526 mp. suprafața de 633 mp. afectat de servitute de utilitate publică, conform reglementărilor PUG vor intra în proprietatea Mun. Cluj-Napoca și doar ulterior se poate obține avizul pentru PUZ Someșului- Lalelelor. De asemenea, la calculul POT și CUT nu se ia în considerare întreaga suprafață, ci doar cota de 1/2 din suprafața afectată de servitute de utilitate publică, respectiv doar suprafața de 316,5 mp.

La un simplu calcul, luând în considerare descrierea construcției ce se dorește a se edifica, care are o suprafață construită de 2014 mp și o suprafață desfășurată de

13.670 mp- Cap. IV.09 Bilanț teritorial se poate observa că nu sunt îndeplinite condițiile impuse de PUG și certificatul de urbanism nr. 4480/24.10.2018. orice calcul efectuat prin descrierea propunerii PUZ este greșită.

Subliniem doar două aspecte, primul aspect se referă la nelegalitatea includerii suprafeței de 113 proprietatea Statului Român în suprafața totală pentru calculul POT și CUT și în al doilea rând includerea întregii suprafețe de 633 mp și inclusiv a suprafeței de 92 mp care "va fi trecută în CF cu titlu de drum". Astfel, suprafața totală deținută în proprietate și pentru care se poate calcula POT și CUT este de 4159 mp- 633 mp - 92= 3434 mp la care se poate adăuga 316,5 mp. la această suprafață de 3434 conform disp. PUG se poate adăuga suprafața de 316,5 mp, astfel rezultă o suprafață totală de 3750,5 mp asupra căreia se calculează POT și CUT.

De asemenea, pentru calculul POT trebuie să avem cunoștință și de existența sau inexistența etaje în consolă sau clădire stil ciupercă pentru calculul exat al POT.

Astfel, se impune prezentarea a unui proiect a acestor clădiri pentru a verifica cu exactitate modul de calcul POT. În ceea ce privește CUT fără a reține informațiile necesare, doar cele prezentate de inițiator, arătăm că CUT depășește cu mult procentul maxim admis de PUG și certificat urbanism, fiind de 3,64. Pe baza informațiilor comunicate nu se poate calcula cu exactitate POT, deoarece la Cap. IV. 09. la numărul etaje se prevede existența a două clădiri 2S + P+ 5E+ R și 2S+ P+6E. Solicităm prezentarea/descrierea dacă există în proiect balcoane sau nu, dacă suprafața acestor balcoane a fost inclusă în calculul POT și de asemenea, dacă a fost calculată pentru stabilirea distanței față de imobilele învecinate, inclusiv față de imobilul proprietatea subsemnaților. Solicităm ca prin răspunsul inițiatorului să primim cu exactitate aceste răspunsuri pentru a putea calcula POT și CUT, distanța de la proprietatea subsemnaților. (solicităm comunicarea acestor informații și modul de calcul să fie semnate de persoana autorizată, care își asumă răspunderea civilă și penală pentru cele comunicate). Cele propuse nu respectă nici măcar cele menționate în certificatul de urbanism, atât în ceea ce privește POT și CUT, dar și în ceea ce privește înălțimea clădirilor, de exemplu H maxim propus 25,5m H cornișă 19,5, iar în certificatul de urbanism H maxim este de 25 m.

3. Vă solicităm ca inițiatorul propunerii PUZ să prezinte situația reală faptică din teren și nu situația imaginară din PUG nepusă în practică de Mun. Cluj-Napoca.

Astfel, solicităm dovezi în ceea ce privește acordul Mun. Cluj-Napoca privind "lărgirea străzii Lalelelor la 4 benzi" prin desființarea unor parcări cu abonament, avizul în prealabil de la Siguranța Circulației, date tehnice privind lățimea străzii Someșului și Lalelelor, raportat și la studiul de trafic impus de certificatul de urbanism. Considerăm că prezentarea unor fapte și aspecte care nu sunt conforme cu realitatea poate duce la nulitatea tuturor actelor de urbanism emise/adoptate și chiar răspunderea administrativă, dacă nu chiar penală a persoanelor vinovate.

De asemenea vă solicităm ca la descrierea propunerii – atât desenată cât și cea descriptivă să se prezinte situația reală din teren, cu menționarea tuturor clădirilor existente și nu a drumului imagină din PUG pe malul Someșului care nu poate fi pus în practică și nu a fost pus în practică de municipalitate, fiind doar o situație viitoare și puțin probabilă. Astfel, solicităm ca în propunerea de PUZ să fie menționate situația reală, varianta ce trebuie prezentată la sedința CTATU și nu prezentarea unei situații care nu este reală și care duce la adoptarea unor hotărâri/avize cu consecințe juridice.

4. Propunerea de modificare PUZ încalcă dreptul de proprietate al subsemnaților, ducând la scăderea valorii de circulație a imobilelor proprietatea noastră, scade nivelul condițiilor de folosire în mod sănătos a imobilului, intimitatea, atât în construcție și în curtea adiacentă. Mai mult, practica juridică a instanțelor din Cluj a obligat Mun. Cluj-Napoca la plata unor despăgubiri pentru aspectele semnalate. Nu cunoaștem dacă spre proprietatea subsemnaților sunt proiectate sau nu apartamente cu geamuri/vedere sau doar zid de sprijin fără vedere spre proprietatea noastră, nu cunoaștem dacă se asigură ieșire pietonală sau auto spre str. Someșului sau doar spre drumul auto și pietonal imaginar/inexistent din PUG. Solicităm ca avizul Siguranța Circulației și studiul de trafic să specifice și aceste aspecte. Să se precizeze exact lățimea str. Someșului unde va exista acces dinspre aceste clădiri proiectate spre calea publică Someșului și dacă normativele în vigoare admit asemenea încărcare a aceluiași tip de drum. ( OUG nr. 43/1997 cu modif și compl.ulterioare, Normele tehnice din 2017, Legea nr. 198/2015)
5. În ceea ce privește studiul geo efectuat în cauză, solicităm un răspuns din partea inițiatorului, dar și din partea celor care au impus prin certificatul de urbanism acest studiu dacă rezultatul acestor studii și concluzii sunt asumate și își angajează răspunderea atât pentru aprobare propunere PUZ, cât și emiterea ulterioară a AC. Astfel, la Cap. VIII- 8.1. încadrarea definitivă în categoria geotehnică, la riscul geotehnic este menționat "risc major". La tabelul 39 sunt indicate valori care raportat la NP 112/2014 indică valori care necesită un proiect tehnic și modalitate de execuție la care este necesar acordul subsemnaților. Solicităm un răspuns clar sub angajarea răspunderii a persoanei care face această declarație dacă cele două construcții propuse pot fi edificate pe acest teren raportat la valorile caracteristice indicate în studiul geo.

De asemenea solicităm un răspuns dacă se va construi un singur imobil sau mai multe imobile, având în vedere descrierea din la pct. 8.3.1, deoarece se descrie clădire de  $2S + P + 5E + R$ ,  $2S + P + 7E$ ,  $2S + P + 5E + R$ .

Ce măsuri vor fi impuse printr-un eventual aviz CTATU la concluziile studiului geo raportat la concluziile privind eliminarea "a incertitudinilor datorate distribuției spațiale neuniforme a complexelor aluviale argiloase cu caracteristici geotehnice defavorabile", precum și pentru "este strict necesar a se evalua stabilitatea locală a săpăturii în cazul optării pentru săpătură în taluz. În cazul în care factorul de stabilitate este subunitar, dar și în cazul în care nu s-ar reuși încadrarea cu taluzele în limitele de proprietate săpătura va fi executată sub protecție de sprijin. Sprijinirile sunt necesare și în cazul unei adâncimi de fundare semnificativ mai joasă decât cota Someșului, situație în care epusmentele nu ar fi suficiente pentru coborârea nivelului apei suterane. În proiectarea sistemelor de sprijin se va ține cont de influența fundațiilor clădirilor vecine, precum și de încărcările transmise de trafic. Încadrarea sprijinirilor se va face în stratul de bază, strat considerat practic impermeabil." Tot în studiul geotehnic se prevede obligativitatea inițiatorului PUZ de a "în cazul executării de săpături lângă construcții existente sau în curs de execuție se vor prevedea prin proiect măsuri speciale pentru asigurarea stabilității acestora (sprijinirea fundațiilor sau construcțiilor existente, subzidiri în cazul unor săpături mai adânci, etc)." raportat la aceste aspecte nu se poate aproba PUZ pentru clădirile preconizate a fi construite dacă nu sunt respectate cele

propușe prin acest studiu și care pot fi verificate de subsemnații doar dacă cunoaștem toate datele din proiect.

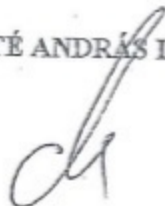
6. Nu avem cunoștințe despre construcție în ceea ce privește numărul construcțiilor ce urmează a fi parte din acest PUZ, nu sunt date concrete în ceea ce privește numărul etajelor, inclusiv cele "retrase", există neconcordanțe între partea desenată și partea descrisă a construcției, astfel că este aproape imposibil să verificăm fiecare aspect. Mai mult, actele prezentate nu sunt conforme cu dispozițiile legale în vigoare, deoarece partea scrisă memoriul tehnic fază PUZ nu este semnat de persoana care l-a întocmit, persoana care a verificat, ci doar de "Șef proiect", iar acest aspect duce la nulitatea înscrisului și implicit a procedurii de consultare publică.

Solicităm răspuns în termen la fiecare punct semnalat, ne menținem dreptul de a sesiza pe parcursul procedurii de avizare în CTATU și dacă se ajunge la propunere proiect HCL să semnalăm și alte nelegalități și inadvertențe. Solicităm ca răspunsul pe care ni-l trimiteți să respecte legislația privind protecția datelor cu caracter personal.

Date de contact:

Máté András Levente-

MÁTÉ ANDRÁS LEVENTE



MÁTÉ ERZSÉBET



636983/  
30.12.  
2020

Catre,

**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI -  
STRADA LALELELOR**

Beneficiar **HEXAGON CITY S.R.L.**

Amplasament jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21

Proiectant general **S.C. Arhimar Serv S.R.L.**  
Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H  
Tel: 0264 596 786

Faza de proiectare **Aviz C.T.A.T.U.**

**Referitor la notificarea Nr. 630700/433/23.12.2020 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

**La adresa cu nr 627664/22.12.2020 depusa de catre d-l Torok Francisc prin avocat Radu Herteg, raspunsul nostru este urmatorul:**

1. La Sectiunea 1. Caracterul zonei – *in partea scrisa se propune o cladire dispusa in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situata la o inaltime de 19 m, cu tipologii de compact U, iar spre raul Somes servitute de utilitate publica, cladire retrasa cu minim 24.67 m fata de malul raului. In Planul Urbanistic General, la aceeasi sectiune, se precizeaza ca toate cladirile dispuse in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu alinierea la cornisa situate la o inaltime de 18 m, cu tipologii de tip compact, iar spre Somes cladiri retrase cu 6 m fata de aliniament, dispuse in regim de construire discontinuu, cuplat.*

R: In aceeasi sectiune este mentionat si faptul ca *"In principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcellarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană" precum si "Pentru cvartalele adiacente Someșului este obligatorie elaborarea de PUZ. Prin acestea se va reglementa detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului"*

Rolul PUZ de restructurare este tocmai acela de a stabili conditiile de construire si de organizare urbanistica pe culoarul adiacent raului Somes, asa cum este clar evidentiat in regulament. Reglementarile la care faceti trimitere se aplica in acele situatii in care NU se solicita PUZ.

Avand caracterul de act de reglementare, documentatia propune urmatoarele conditii de construire in lungul culoarului, pe zona studiata:

- Intrucat de-a lungul culoarului Somesului, pe aceasta latura se constituie o noua artera de circulatie publica, se aplica reglementarile de la punctul 5. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** si anume "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)"
- Prevederea conform careia "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" se aplica doar in situatii in care curtile parcelelor s-ar extinde pana la raul Somes si ar exista o relatie directa intre frontul construit si culoarul Somesului. Aceasta situatie nu se aplica insa in cazul de fata, fiind vorba despre o artera de circulatie propusa care intervine intre Somes si fondul construit. Relatia propusa intre strada si constructii este una cu caracter urban, specifica zonei centrale si anume construire in front continuu, in aliniament.
- Inaltimea la cornisa va fi reglementata la 19.50m deoarece exista obligatia amplasarii de spatii cu alta destinatie decat cea de locuire la nivelul parterului. Aceste spatii au nevoie de o inaltime mai mare decat cea de 3.00m care ar rezulta prin impartirea cotei la cornisa de 18.00m la numarul de niveluri (P+5E). Totodata in PUG la punctul 10. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR** se face precizarea ca "pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m", ceea ce inseamna ca exista unele neconcordante intre prevederile PUG si aici intervine rolul PUZ de reglementare a conditiilor de construire. Propunerea de aliniere la cornisa de 19.50m este in concordanta cu prevederea PUG amintita mai sus.

2. La Sectiunea 1. Reglementari pentru spatiul public – in PUG Cluj-Napoca se precizează faptul ca procesul de reabilitare si modernizare a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu

caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului Șef.

In cuprinsul memoriului-regulamentului local se modifica cele retinute în PUG, respectiv se mentioneaza ca proiectele complexe de specialitate enuntate mai sus, trebuie avizate de către CTATU.

Mai mult, tot la aceasta sectiune se precizează în partea scrisa faptul ca pentru rețeaua de strazi, se aplica profile transversal unitare. Acestea vor cuprinde: locuri de stationare în lung, trotuare, piste pentru biciclisti etc. In cuprinsul PUG-ului se ilustreaza ca pentru rețeaua de strazi noi se vor aplica profile transversal unitare, care vor cuprinde în mod obligatoriu plantatii de arbori în aliniament, locuri de stationare, trotuare de minimum 3-4,5 m latime, piste pentru biciclisti etc.

R: Au fost preluate profilele din PUG cu trotuare, piste de biciclisti plantatii, etc si implementate in plansa 01.05- PERSPECTIVE DE DEZVOLTARE, unde se observa noul profil stradal propus de-a lungul culoarului Somesului. Pentru strazile Somesului si

Lalelelor nu exista in PUG propuneri de extindere sau amplificare a profilului strazii. In urma consultarilor din cadrul CTATU si a Comisiei de Trafic, au fost propuse urmatoarele modificari ale profilelor stradale mai sus amintite care se vor face exclusiv pe cheltuiala investitorului si cu aportul de teren a acestuia, in interesul comunitatii:

- Crearea unei noi benzi de circulatie pentru viraj dedicat de stanga pe str. Somesului
- Amplificarea profilului trotuarului pe str. Somesului
- Eliberarea unei benzi suplimentare pentru viraj la dreapta pe str. Lalelelor
- Amplificarea profilului circulatiei pietonale pe str. Lalelelor

3. La Sectiunea 3 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor- In PUG Cluj-Napoca se precizeaza ca toate cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 18 m de la nivelul trotuarului, pe cand in Regulamentul propus de catre proiectant se arata ca, imobilul-cladire se va alinia la o cornisa situata la inaltimea de 21 m de la nivelul trotuarului. De asemenea, proiectantul a propus ca pentru inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala nu va depasi 28 m, respectiv un regim de inaltime de  $(1-3S) + P+5E+2R$ . In PUG Cluj-Napoca se arata ca pentru cladirile comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 22 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de  $(1-3S)+P+5+1R$ .

De asemenea, prin regulamentul propus de catre proiectant se precizeaza in mod gresit ca pentru corpul de cladire situat la intersectia strazilor Somesului cu Lalelelor se afla intr-o pozitie urbana privilegiata (dominant), prin PUZ se stabileste regimul de inaltime de  $(1-3S)+P+7E$ , fara a depasi 28m in punctul cel mai inalt.

In acest sens, aratam ca prin PUG s-a stabilit in mod expres faptul ca pentru cladirile de colt se poate admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25m, respectiv un regim de inaltime de  $(1-3S)+P+5+1R$ ,  $(1-3S)+P+6$ . Totodata, prin PUG se stabileste ca pentru cladirile cu functiuni deosebite si aflate in pozitii dominante privilegiate (dominante), prin PUZ se poate stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m in punctul cel mai inalt. Astfel, se stabileste indeplinirea cumulativa a doua conditii, respectiv cladirile sa aiba functiuni deosebite si sa se afle in pozitii urbane privilegiate.

R: In varianta revizuita a documentatiei PUZ, regimul de inaltime propus spre reglementare este urmatorul:

Clădirea se va alinia la o cornişă situată la înălţimea de 19.5 m de la nivelul trotuarului. O variaţie de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru laturile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 19.5 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de  $(1-3S)+P+5E+R$ . Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru corpul de cladire situat la intersectia strazilor Somesului cu viitoarea artera de circulatie de pe malul Somesului, deoarece se afla într-o poziţie urbana privilegiata (dominanta), prin PUZ se stabileste regimul de inaltime de  $(1-3S)+P+6E$ , fără a depăşi 25.5m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală reglementată

Tinand cont si de argumentele enumerate la punctul 1, consideram ca propunerea se incadreaza atat in reglementarile PUG (tinand cont si de faptul ca " o variatie de 0.50m este admisibila") si totodata se incadreaza in contextul unei dezvoltari urbane adecvate, in care spatiile cu functiuni publice de la parter au o inaltime de minim 3.50-4.00m



4. Sectiunea 2 – utilizari admise cu conditionari:

-De ce se propun servicii tertriare in locuinta, pentru acesta cladire. Nu sunt necesare aceste conversii functionale, deoarece la nivel de parter sunt spatii cu acces publici. Aceasta posibilitate este in detrimentul celor care isi achizitioneaza un apartament doar pentru locuit.

R: Afirmatia de la acest punct este o apreciere personala si nu constituie un motiv valid pentru o sesizare, intrucat nu exista nicio abatere de la mixul de functiuni permis prin regulamentul PUG. Mai mult, in SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA este subliniat faptul ca functiunea va fi una mixta, fiind interzise "Ansambluri monofunctionale rezidentiale "

5. Sectiunea 4- Posibilitati maxime de ocupare a terenului

-nu se specifica care este varianta prin care terenul gravat de servitute publica va fi expropriat sau donat cu titlu gratuit, deoarece este important pentru a sti exact calculul POT si CUT pentru aceasta cladire.

Deoarece nu se specifica modalitatea de calcul POT si CUT, consideram ca se va ceda pentru despagubire, ceea ce inseamna ca nu se va lua la calcul suprafata cedata pentru utilitate publica.

Astfel, conditiile de calcul POT si CUT nu sunt respectate raportat la PUG Cluj-Napoca.

6. Sectiunea 1- Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii. In PUG Cluj-Napoca se specifica faptul ca pentru suprafetele de teren gravate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in CF cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica. In regulamentul propus de catre proiectant nu se face trimitere la aceasta prevedere.

R: In RLU la punctele 15 si 16 este explicat modul de calcul al POT si CUT, aceste prevederi fiind preluate in PUG.

Atat in partile desenate cat si in memoriul tehnic apare bilantul teritorial in care este evidentiat modul de calcul POT si CUT

Suprafata de teren gravata de servitutea de utilitate publica va fi trecuta cu titlu gratuit in proprietate publica, astfel fiind luata in calcul POT si CUT, prevedere ce apare in RLU aferent PUG, afirmatiile de mai sus fiind astfel nefondate si eronate.

"Anterior emiterii Autorizatiei de Construire se va dezmembra portiunea de teren gravata de servitutea de utilitate publica (servitute de realiniere etc) si inscrie in C.F. cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica, iar suprafata de referinta pentru calculul P.O.T. va fi cea ramasa in proprietate privata, fara suprafata dezmembrata pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul P.O.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica."

7. Sectiunea 3- amplasarea cladirilor fata de aliniament- prin PUG Cluj-Napoca se mentioneaza ca, prin exceptie, cladirile orientate spre raul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta. În cuprinsul regulamentului propus de catre proiectant nu se specifica acest aspect.

R: Prevederea conform careia "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" se aplica doar în situatii în care curtile parcelelor s-ar extinde până la raul Someș și ar exista o relație directă între frontul construit și culoarul Someșului. Această situație nu se aplica însă în cazul de față, fiind vorba despre o artera de circulație propusă care intervine între Someș și fondul construit. Relația propusă între strada și construcții este una cu caracter urban, specifică zonei centrale și anume construire în front continuu, în aliniament

Intrucât de-a lungul culoarului Someșului, pe această latură se constituie o nouă artera de circulație publică, se aplica reglementările de la punctul 5. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** și anume "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)"

8. Un alt aspect este faptul că există neconcordanțe între partea scrisă și partea desenată, respectiv:

- POT și CUT sunt calculate greșit (conform PUG Cluj-Napoca).
- Necesarul de parcuri din memoriu nu concide cu cel din planșe, sunt 160 de locuri de parcuri în memoriu și 171 de locuri de parcare în planșe.
- suprafața de birouri din memoriu nu coincide cu cea din planșe, suprafața utilă este de 2400 de mp în memoriu, iar în planșe este de 770 mp.
- nu se specifică clar care sunt funcțiile clădirii (exemplu locuire, birouri, spații comerciale), pentru a se verifica dacă este corect calculul pentru numărul de parcuri.

R: Modul de calcul POT și CUT a fost explicat la punctele 5 și 6 și considerăm că afirmațiile de mai sus sunt nefondate și eronate.

Atât în planșele desenate cât și în documentația scrisă apare același număr de parcuri, și anume 171. Modul de calcul al necesarului de parcuri a fost de asemenea cuprins în memoriul tehnic.

Din documentația existentă reiese faptul că accesul auto pe amplasament se va realiza pe latura estică de pe strada Lalelelor, printr-un gang alipit de proprietatea familiei Torok.

Raportat la acest aspect, precizăm că trebuie să se țină cont de pericolul pe care îl are traficul auto ce va exista, față de imobilul proprietatea familiei Torok. Astfel, aratăm că în această situație va fi afectată rezistența construcției având în vedere că imobilul deținut de familia Torok este o construcție veche de peste 100 ani. În plus, zgomotul autoturismelor ar afecta calitatea vieții familiei Torok, fapt pentru care solicităm ca beneficiarul proiectului Hexagon City SRL să se retraga față de imobilul proprietatea familiei Torok.

R: O eventuala retragere de la limita de proprietate a familiei Torok ar insemna o nerespectare a regulamentului PUG, care prevede cat se poate de clar: "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)".

Mai mult, mentionam ca dl. Torok Francisc i-a solicitat beneficiarului proiectului Hexagon City SRL sa astupe cele doua pivnite existente in spatele casei acestuia, pe terenul proprietatei firmei Hexagon City SRL, dar nu s-a dat curs acestei solicitari, fapt pentru care apa de ploaie colectata in cele doua gropi conduce la subrezirea fundatiei casei familiei Torok si mai grav la mentinerea umezelii si a igrasiei in casa familiei Torok pe partea de casa aflata pe linia dintre cele doua proprietati.

R: Aceasta sesizare nu are legatura cu subiectul documentatiei PUZ, si anume reglementarea conditiilor de construire pe amplasament

In ceea ce priveste studiul de insorire realizat de catre proiectant, nu s-a tinut cont de plansele foto anexate Notelor scrise inregistrate sub nr. 470383/433 la Primaria Municipiului Cluj-Napoca- Departamentul arhitectura si urbanism- Biroul strategii urbane. Astfel, aratam ca plansele ce insotesc studiul de insorire depus de catre Hexagon este prezentat ca si cum ar fi la inaltimea imobilului Feromob, vecin cu proprietatea familiei Torok, care se afla la o inaltime la cornisa de maxim 8 m.

Studiul de insorire existent face referire la faptul ca imobilul care se doreste a fi construit nu afecteaza spatiul de locuit. In acest sens, precizam ca, la inaltimea la cornisa existenta, lumina soarelui abia respecta normativul legal pentru spatiul de locuit, iar orice constructie peste inaltimea de la cornisa va conduce inevitabil la lipsirea cu desavarsire a soarelui pentru apartamentele care au geamuri spre curtea imobilului familiei Torok si implicit spre imobilul ce se doreste a fi edificat.

Din plansele foto depuse la dosar de catre dl. Torok, se poate observa spatiul de locuit afectat care are ferestre orientate inspre curtea proprie dar si catre imobilul ce se doreste a fi edificat de Hexagon. Totodata, din aceste planse foto rezulta ca umbra afecteaza curtea si imobilul spatiu de locuit.

Prin urmare, imobilul ce se doreste a fi edificat va ialatura orice urma de soare, pe intreaga zi, in oricare anotimp.

De asemenea, precizam ca in masura in care nu se va efectua un nou studiu de insorire, vom incerca sa procedam noi la efectuarea studiului de insorire care sa reflecte realitatea, respectiv ca prin construirea complexului imobiliar se va altera iluminarea cladirii si implicit conditiile de locuire (lipsa insoririi duce la mucegai, igrasie, deteriorare).

R: Studiul de insorire a fost intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului MS 119/2014, acesta fiind unicul act normativ care reglementeaza conditiile de insorire pentru locuinte, care insa se refera strict la insorirea ferestrelor incaperilor de locuit. Nu exista niciun act normativ care sa reglementeze insorirea curtilor, a acoperisurilor sau a altor parti ale cladirilor decat ferestrele incaperilor de locuit, iar acestea din urma datorita pozitionarii lor nu sunt afectate de constructia nou propusa.

In plus, consideram ca afirmatia

Prin urmare, imobilul ce se doreste a fi edificat va ialatura orice urma de soare, pe intreaga zi, in oricare anotimp.

subliniata si cu litere evidentiata este una complet nefondata, neavand la baza niciun fel de studiu de specialitate, pe langa faptul ca nu evidentiaza niciun fel de incalcare a regulamentului sau a legislatiei in vigoare.

Un alt aspect, pe care dorim sa il mentionam este faptul ca din documentatia existenta la sediul Primariei Mun. Cluj-Napoca rezulta ca ansamblul imobiliar este alipit de imobilul dl. Torok Francisc. In acest sens, aratam in mod expres ca nu suntem de acord si nu dorim ca ansamblul imobiliar ce se doreste a fi edificat sa fie alipit de imobilului dl. Torok Francisc, fapt pentru care solicitam ca acesta sa fie amplasat la o distanta de h/2 fata de imobilului dl. Torok Francisc.

R: Solicitarea de amplasare a cladirii la o distanta de H/2 fata de imobilul d-lui Torok Francisc nu are niciun fel de argument sau justificare urbanistica sau legala, ea fiind cu atat mai mult contrara prevederilor PUG care reglementeaza clar: "Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis)".

Subliniem totodata faptul ca nu este necesar acordul vecinilor, in conditiile Legii 50/1991, pentru implementarea conditiilor de construire deja aprobate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, in vederea unei dezvoltari sustenabile si coerente pe termen lung.

**La adresa cu nr 627788/22.12.2020 depusa de catre d-l Mate Andras Levente si Mate Erzsebet, raspunsul nostru este urmatorul:**

1. Propunerea de PUZ, asa cum apare in descrierea la pct. III Situatia existenta- III.01 Regimul juridic din partea descriptiva a propunerii PUZ se incalca atat dreptul de proprietate privata a Statului Roman (fara a face mentiunea la acest moment daca titularul acestui drept este Mun. Cluj-Napoca sau Statul Roman prin Ministerul Finantelor), cat si dreptul de proprietate privata a titularului dreptului de proprietate a caror drept este afectat in mod direct sau indirect.

In opinia noastra titularul dreptului de proprietate asupra terenului este Statul Roman prin Ministerul Finantelor (aspect legal invocat de Mun. Cluj-Napoca intr-o alta cauza de partaj) si in acest sens in primul rand trebuie clarificata proprietarul suprafetei de 113 mp.

Semnalam din nou cateva aspecte, exista o probabilitate foarte mare in ceea ce priveste suprapunerea liniei cadastrale a proprietatilor proprietatea investitorului cu proprietatea subsemnatilor din str. Someşului nr. 13 - fiind diminuat astfel probabil daca se respecta linia de hotar solicitata de noi suprafata investitorului (ar putea scadea cu cel putin 10-20 mp- important pentru calculul POT). In al doilea rand terenul investitorului se afla pe str. Lalelelor si Someşului si nu pe str. Măcelarilor.

Astfel, Va solicitam in primul rand clarificarea proprietarului terenului de 113 mp- Statul Roman prin Ministerul Finantelor sau Statul Roman prin Mun. Cluj-Napoca. După clarificarea acestui aspect se poate dezbate propunerea PUZ Someşului- Lalelelor.

R: Referitor la semnalarea faptului ca Documentatia a fost intocmita pe suport topo realizat in urma masuratorilor efectuate pe sit si verificarea acestor date cu documentele existente la ANCPI. Condesideram aceste date ca fiind corecte. Excludem posibilitatea ca limita de hotar sa fie amplasata gresit, intrucat datele prelevate din sit au fost verificate cu cele de la cadastru, acest lucru fiind confirmat in extrasul de carte funciara. Dupa cum a fost mentionat si in memoriu tehnic, pentru parcela al carei proprietar este Statul Roman (in administrarea Sfatului Popular al orasului Cluj, conform CF nr.322465) s-a demarat procedura de achizitie. Planul urbanistic zonal are rolul de a reglementa conditiile si posibilitatile de construire a zonei, luand in calcul situatia complexa atat din punct de vedere urbanistic dar si juridic astfel incat rezultatul final sa fie unul coerent si sanatos in dezvoltarea sustenabila a orasului. Parcela in cauza reprezinta o anomalie urbanistica si se prezinta sub forma unei fasii cu latimea de 1.50m in frontul strazii, ceea ce, in contextul obligativitatii realizarii unui front continuu (conform reglementarilor PUG) ar avea un efect cel putin nedorit asupra integritatii urbanistice a zonei, prin realizarea unui decupaj cu latimea de 1.50m intr-un front continuu cu regim de inaltime 2S+P+5E+R. Pentru prevenirea acestei situatii nedorite, Beneficiarul a demarat procedurile legale de achizitie a parcelei respective. Totodata, in PUZ este prezentata si realizarea pe etape a lucrarilor de construire, astfel incat construirea pe parcela in cauza sa fie posibila intr-o faza ulterioara, abia dupa incheierea procedurilor legale de intrare in posesie.

Consideram ca nu exista niciun fel de piedica in solutionarea in paralel a celor doua aspecte, respectiv cel de proprietate si cel de reglementare urbanistica, si nu consideram justificata solicitarea de "dezbateri a propunerii PUZ" doar dupa solutionarea aspectului de proprietate.

2. Dispozitiile PUG Cluj-Napoca prevad ca terenul in cauza este UTR-RrM1 prevede pentru parcele comune POT maxim =50%, pentru parcele de colt POT maxim =70%. In descrierea propunerii de modificare PUZ, la un simplu calcul acest procent este depasit. POT maxim depaseste cu mult 70%.

**De asemenea, este o inadvertenta la calculul suprafata construita si suprafata desfasurata. creste suprafata construita fara sa creasca suprafata desfasurata raportat la neschimbari regimului de inaltime.**

Va solicitam sa observati ca suprafata deţinută de investitor este de 4159 mp, din care suprafata de 633 mp este afectat de servitute de utilitate publica conform PUG- a se vedea descrierea din Memoriul Tehnic Cap. 3 subpunctul 1 Inventar parcele. Astfel ca suprafata "libera pentru constructii" este de 3526 mp. suprafata de 633 mp. afectat de servitute de utilitate publica, conform reglementarilor PUG vor intra in proprietatea Mun. Cluj-Napoca si doar ulterior se poate obtine avizul pentru PUZ Someşului-Lalelelor. De asemenea, la calculul POT si CUT nu se ia in considerare intreaga suprafata, ci doar cota de 1/2 din suprafata afectata de servitute de utilitate publica, respectiv doar suprafata de 316,5 mp.

La un simplu calcul, luand in considerare descrierea constructiei ce se doreste a se edifica, care are o suprafata construita de 2014 mp si o suprafata desfasurata de

13.670 mp- Cap. IV.09 Bilanț teritorial se poate observa că nu sunt îndeplinite condițiile impuse de PUG și certificatului de urbanism nr. 4480/24.10.2018, orice calcul efectuat prin descrierea propunerii PUZ este greșită.

Subliniem doar două aspecte, primul aspect se referă la nelegalitatea includerii suprafeței de 113 proprietatea Statului Român în suprafața totală pentru calculul POT și CUT și în al doilea rând includerea întregii suprafețe de 633 mp și inclusiv a suprafeței de 92 mp care "va fi trecută în CF cu titlu de drum". Astfel, suprafața totală deținută în proprietate și pentru care se poate calcula POT și CUT este de 4159 mp- 633 mp - 92= 3434 mp la care se poate adăuga 316,5 mp. la această suprafață de 3434 conform disp. PUG se poate adăuga suprafața de 316,5 mp, astfel rezultă o suprafață totală de 3750,5 mp asupra căreia se calculează POT și CUT.

De asemenea, pentru calculul POT trebuie să avem cunoștință și de existența sau inexistența etaje în consolă sau clădire stil cinpercă pentru calculul exact al POT. Astfel, se impune prezentarea a unui proiect a acestor clădiri pentru a verifica cu exactitate modul de calcul POT. În ceea ce privește CUT fără a reține informațiile necesare, doar cele prezentate de inițiator, arătăm că CUT depășește cu mult procentul maxim admis de PUG și certificat urbanism, fiind de 3,64. Pe baza informațiilor comunicate nu se poate calcula cu exactitate POT, deoarece la Cap. IV. 09. la numărul etaje se prevede existența a două clădiri 2S + P+ 5E+ R și 2S+ P+6E. Solicităm prezentarea/descrierea dacă există în proiect balcoane sau nu, dacă suprafața acestor balcoane a fost inclusă în calculul POT și de asemenea, dacă a fost calculată pentru stabilirea distanței față de imobilele învecinate, inclusiv față de imobilul proprietatea subsemnaților. Solicităm ca prin răspunsul inițiatorului să primim cu exactitate aceste răspunsuri pentru a putea calcula POT și CUT, distanța de la proprietatea subsemnaților. (solicităm comunicarea acestor informații și modul de calcul să fie semnate de persoana autorizată, care își asumă răspunderea civilă și penală pentru cele comunicate). Cele propuse nu respectă nici măcar cele menționate în certificatul de urbanism, atât în ceea ce privește POT și CUT, dar și în ceea ce privește înălțimea clădirilor, de exemplu H maxim propus 25,5m H cornișă 19,5, iar în certificatul de urbanism H maxim este de 25 m.

R: calculul de mai sus porneste de la o interpretare gresita a RLU, care reglementeaza cat se poate de clar ca "suprafata de referinta pentru calculul C.U.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica".

Conform acestui regulament, suprafata de calcul POT si CUT este urmatoarea:

Suprafata totala a parcelei initiale	4519mp
+	
0.5x suprafata trecuta in proprietate publica	0.5x 633= 316.50mp
<b>TOTAL</b>	<b>4835.50mp</b>

Aceasta interpretare gresita a RLU face nule calculele prezentate mai sus.

Totodata mentionam faptul ca rolul Planului Urbanistic Zonal, asa cum este reglementat prin Legea 350/2001 este acela de reglementare, detalieri si explicare a conditiilor de construire. Verificarea modului de calcul a suprafetelor si a indicilor urbanistici cade in sarcina proiectantului si avizatorului si nicidecum a vecinilor si acest lucru este

obligatoriu la faza DTAC pentru a se verifica in ce masura prevederile PUZ sunt respectate in documentatia pentru AC.

Altfel spus, prin PUZ se reglementeaza POT si CUT, nu modul de calcul al POT si CUT care este unul singur, conform legii 350/2001 si a Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

3. Vă solicităm ca initiatorul propunerii PUZ să prezinte situația reală faptică din teren și nu situația imaginară din PUG nepusă în practică de Mun. Cluj-Napoca. Astfel, solicităm dovezi în ceea ce privește acordul Mun. Cluj-Napoca privind "lărgirea străzii Lalelelor la 4 benzi" prin desființarea unor parcări cu abonament, avizul în prealabil de la Siguranța Circulației, date tehnice privind lățimea străzii Someșului și Lalelelor, raportat și la studiul de trafic impus de certificatul de urbanism. Considerăm că prezentarea unor fapte și aspecte care nu sunt conforme cu realitatea poate duce la nulitatea tuturor actelor de urbanism emise/adoptate și chiar răspunderea administrativă, dacă nu chiar penală a persoanelor vinovate.

R: Soluția finală, rezultată în urma dezbaterilor din cadrul Comisiei de Trafic și implementată în simularile aferente studiului de trafic la care faceți referire, este cea de eliberare a unei benzi de circulație de pe str. Lalelelor pe direcția Nord-Sud prin relocarea unor locuri de parcare publice în viitorul parcaj subteran. Astfel se va crea o bandă suplimentară dedicată virajului de dreapta, soluție deja aprobată în cadrul Comisiei de Trafic și de către Serviciul Siguranța Circulației prin Avizul de principiu Nr 393387 din 02.10.2020. Această soluție a fost implementată în documentația revizuită.

De asemenea vă solicităm ca la descrierea propunerii – atât desenată cât și cea descriptivă să se prezinte situația reală din teren, cu menționarea tuturor clădirilor existente și nu a drumului imagină din PUG pe malul Someșului care nu poate fi pus în practică și nu a fost pus în practică de municipalitate, fiind doar o situație viitoare și puțin probabilă. Astfel, solicităm ca în propunerea de PUZ să fie menționate situația reală, varianta ce trebuie prezentată la ședința CTATU și nu prezentarea unei situații care nu este reală și care duce la adoptarea unor hotărâri/avize cu consecințe juridice.

R: În conformitate cu procedura uzuală și în urma solicitărilor CTATU, propunerea s-a făcut pentru ambele scenarii, atât raportată la situația existentă cât și la situația viitoare reglementată prin PUG. Aprecierea că situația viitoare este una "puțin probabilă" este una tendentioasă, nefiind susținută în niciun fel de argumente și care ignoră tocmai scopul și modul de implementare a Planului Urbanistic General, care are rolul de stabilire a condițiilor de construire în vederea unei dezvoltări viitoare ce ține în principal de folosul comunității, și nu neapărat de proprietăți individuale afectate în mod iremediabil de aceste reglementări, cum este cazul în situația d-voastră.

Documentația depusă conține însă totodată și plan de reglementări raportat la situația existentă, așa cum solicitați.

4. Propunerea de modificare PUZ încalcă dreptul de proprietate al subsemnaților, ducând la scăderea valorii de circulație a imobilelor proprietatea noastră, scade nivelul condițiilor de folosire în mod sănătos a imobilului, intimitatea, atât în construcție și în curtea adiacentă. Mai mult, practica juridică a instanțelor din Cluj a obligat Mun. Cluj-Napoca la plata unor despăgubiri pentru aspectele semnalate. Nu cunoaștem dacă spre proprietatea subsemnaților sunt proiectate sau nu apartamente cu geamuri/vedere sau doar zid de sprijin fără vedere spre proprietatea noastră, nu cunoaștem dacă se asigură ieșire pietonală sau auto spre str. Someșului sau doar spre drumul auto și pietonal imaginar/inexistent din PUG. Solicităm ca avizul Siguranța Circulației și studiul de trafic să specifice și aceste aspecte.

R: Prin PUZ se reglementează condițiile de construire printre care și amplasarea față de limitele de proprietate, nu se detaliază la nivel de compartimentare a apartamentelor și a modului de dispunere a acestora. Retragera propusă prin PUZ față de limita de proprietate Vestica permite amplasarea de apartamente cu ferestre de vedere, în conformitate cu normele legale prevăzute în Noul Cod Civil și prin reglementările urbanistice

Există acces pietonal spre str. Someșului, accesul auto în incintă se va realiza strict din str. Lalelelor, aspect evidentiat prin Studiul de trafic și prin documentația ce a stat la baza eliberării Avizului de Siguranța Circulației.

Să se precizeze exact lățimea str. Someșului unde va exista acces dinspre aceste clădiri proiectate spre calea publică Someșului și dacă normativele în vigoare admit asemenea încărcare a acestui tip de drum. ( OUG nr. 43/1997 cu modificări și completări ulterioare, Normele tehnice din 2017, Legea nr. 198/2015)

R: Nu se propune acces auto dinspre str. Someșului.

5. În ceea ce privește studiul geotehnic efectuat în cauză, solicităm un răspuns din partea inițiatorului, dar și din partea celor care au impus prin certificatul de urbanism acest studiu dacă rezultatul acestor studii și concluzii sunt asumate și își angajează răspunderea atât pentru aprobarea propunerii PUZ, cât și emiterea ulterioară a AC. Astfel, la Cap. VIII- 8.1. încadrarea definitivă în categoria geotehnică, la riscul geotehnic este menționat "risc major". La tabelul 39 sunt indicate valori care raportat la NP 112/2014 indică valori care necesită un proiect tehnic și modalitate de execuție la care este necesar acordul subsemnaților. Solicităm un răspuns clar sub angajarea răspunderii a persoanei care face această declarație dacă cele două construcții propuse pot fi edificate pe acest teren raportat la valorile caracteristice indicate în studiul geotehnic.

R: aspectele invocate de dvs. sunt abordabile în faza de proiect tehnic- DTAC. Prin PUZ se reglementează doar condițiile de amplasare a clădirilor din punct de vedere urbanistic, și nu este necesară detalierea soluțiilor tehnice la nivel de PTH, în conformitate cu Legea 350/2001 și a Normelor metodologice de aplicare a acestora și a conținutului cadru al documentației PUZ- GM-010-2000



Faptul ca exista un teren dificil de fundare cu risc major va fi studiat si aprofundat in vederea stabilirii solutiilor tehnice de construire la faza de Proiect Tehnic, cu respectarea bineinteles a legislatiei in vigoare.

De asemenea solicităm un răspuns dacă se va construi un singur imobil sau mai multe imobile, având în vedere descrierea din la pct. 8.3.1, deoarece se descrie clădire de  $2S+P+5E+R$ ,  $2S+P+7E$ ,  $2S+P+5R+R$

R: propunerea asa cum este evidentiata in plansele desenate 01.04 si 01.05 este de amplasare a unui imobil cu mai multe tronsoane ce au regim de inaltime variabil.

Ce măsuri vor fi impuse printr-un eventual aviz CTATU la concluziile studiului geo raportat la concluziile privind eliminarea "a incertitudinilor datorate distribuției spațiale neuniforme a complexelor aluviale argiloase cu caracteristici geotehnice defavorabile", precum și pentru "este strict necesar a se evalua stabilitatea locală a săpăturii în cazul optării pentru săpătură în taluz. În cazul în care factorul de stabilitate este subunitar, dar și în cazul în care nu s-ar reuși încadrarea cu taluzele în limitele de proprietate săpătura va fi executată sub protecție de sprijin. Sprijinirile sunt necesare și în cazul unei adâncimi de fundare semnificativ mai joasă decât cota Șomeșului, situație în care epusmentele nu ar fi suficiente pentru coborârea nivelului apei suferane. În proiectarea sistemelor de sprijin se va ține cont de influența fundațiilor clădirilor vecine, precum și de încărcările transmise de trafic. Încadrarea sprijinirilor se va face în stratul de bază, strat considerat practic impermeabil." Tot în studiul geotehnic se prevede obligativitatea inițiatorului PUZ de a "în cazul executării de săpături lângă construcții existente sau în curs de execuție se vor prevedea prin proiect măsuri speciale pentru asigurarea stabilității acestora (sprijinirea fundațiilor sau construcțiilor existente, subzidiri în cazul unor săpături mai adânci, etc)." raportat la aceste aspecte nu se poate aproba PUZ pentru clădirile preconizate a fi construite dacă nu sunt respectate cele

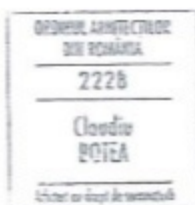
propuse prin acest studiu și care pot fi verificate de subsemnații doar dacă cunoaștem toate datele din proiect.

R: exista norme legislative ce reglementeaza astfel de situatii, a caror respectare este bineinteles obligatorie.

6. Nu avem cunoștințe despre construcție în ceea ce privește numărul construcțiilor ce urmează a fi parte din acest PUZ, nu sunt date concrete în ceea ce privește numărul etajelor, inclusiv cele "retrase", există neconcordanțe între partea desenată și partea descrisă a construcției, astfel că este aproape imposibil să verificăm fiecare aspect. Mai mult, actele prezentate nu sunt conforme cu dispozițiile legale în vigoare, deoarece partea scrisă memoriul tehnic față PUZ nu este semnat de persoana care l-a întocmit, persoana care a verificat, ci doar de "Șef proiect", iar acest aspect duce la nulitatea înscrisului și implică a procedurii de consultare publică.

R: informatiile la care faceti referire sunt prezente toate in documentatia revizuita in urma consultarilor cu CTATU si Comisia de Trafic.  
Documentatia depusa a fost semnata si de catre restul persoanelor implicate

Data:  
**29.12.2020**



Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**

Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**

633347 / 28.12.2020

Către,

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

Subsemnatul VANET ANNAMARIA

domiciliat în județul CLUJ municipiul \_\_\_\_\_ sector \_\_\_\_\_ cod poștal 40420

strada \_\_\_\_\_ ,sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

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

DEZVOLTARE ANSAMBLU MIXT, BENEFICIAR: S.C. HEXAGON CITY S.R.L  
amplasament: STR. SOMESULUI NR 15-21, CLUJ-NAPOCA.

Vă comunic următoarele propuneri, sugestii, observații:

Nu sunt de acord cu P.U.Z. dezvoltari ansamblu mixt, str. Somesului 15-21, Beneficiar Hexagon City SRL depunã nr. nr. 596442/4.12.2020. Insc să primesc dovada asigurării din partea celor de la mediu că, construcția nu va depăși nivelul legal de poluare. În asemenea dorinș să primesc dovada existenței unei asigurări de răspundere civilă față de terți. Solicit acestă dovadă deoarece există o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă față de proprietarii proprietății de pe str. Somesului nr 15-21, care nu a fost pusă în aplicare.

Cu mulțumiri,

Data: 24.12.2020

Semnătura: Vanet

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 documentației P.U.Z.
  - datele de identificare a documentației

6333/2 / 28.12.2020

Către

PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA,  
Direcția Generală de urbanism - Biroul strategii urbane,

Subsemnatele:

1. BRĂTESCU-MATE JUDITH-ZSUZSANNA, cu domiciliul în loc. \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, sau pe acest email \_\_\_\_\_
2. MATE ILEANA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_

În calitate de coproprietari al imobilului aflat pe \_\_\_\_\_ în ceea ce privește notificarea nr. 603998 cu privire la propunerea PUZ str Someșului 15-21 având ca proiectant pe ARHIMAR SERV SRL, și beneficiar pe HEXAGON CITY SRL, formulăm prezentele

#### OBSERVAȚII

Pe care să le aveți în vedere la emiterea raportului privind consultarea publică și la celelalte avize necesare luării unei decizii cu privire la PUZ str Someșului nr. 15-21, argumente care în opinia noastră conduc la respingerea propunerii supuse dezbaterii.

#### 1. CALCUL CUT:

Vă solicităm să aveți în vedere că în ceea ce privește calculul CUT acesta este unul incorect. După calculele proiectanților CUT este conform PUG însă (la fel ca în celelalte dăți) ei nu calculează acest coeficient cu terenul care le va rămâne în proprietate după dezmembrare ci cel care îl au ei acum în proprietate și cel aparținând Statului Român. Astfel calcul corect este următorul:

- $CUT = 13670 (SCD) / 3520 (S. teren) = 3,88$

Prin urmare calculele efectuate de aceștia sunt incorecte, menite a induce în eroare, modificând bazele de calcul după cum le este mai favorabil.

2. ÎNĂLȚIME: înălțimea maximă admisă la cornișă conform PUG și Certificat de urbanism este 18 m (cu o marjă de eroare de 0,5 m). Vă solicităm să observați că ceea ce se propune are o înălțime de 19,5 m.

3. INADVERTENȚE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: Considerăm că se impun lămuriri în ceea ce privește calculele efectuate de către proiectant. Vă solicităm să observați că în planurile depuse pentru vara anului 2020 suprafața construită era de 1578 mp iar acum

ea crește la 2014 mp, dar suprafața desfășurată rămâne aceeași, și anume 13670 mp, neavând nicio schimbare în ceea ce privește înălțimea ansamblului propus. Nici pe partea desenată, în ceea ce privește modelarea ansamblului nu avem nicio schimbare, vizibil clădirea propusă fiind aceeași.

4. FUNCȚIUNEA MIXTĂ: Conform PUG în cazul imobilelor noi, la parterele spre spațiile publice vor fi de regulă funcțiuni de interes pentru public. Conform noului PUZ propus de către proiectant, spre deosebire de cel vechi, nr. apartamentelor crește la 140 de la 130, dispar birourile și rămâne suprafața de spațiu comercial aprox. 770 mp. În condițiile în care aspectul clădirii nu se schimbă deloc, proiectantul afirmând în mai multe rânduri că intenția lor este de a încadra clădirea în modalitatea în care ea să fie conformă previziunilor PUG - acest lucru reflectându-se și în partea desenată imobilele de pe strada Someșului fiind defapt inexistente deja în concepția lor - cum este posibil ca la parter să fie peste tot spații comerciale și ele să aibă o suprafață mai mică cu 1300 mp decât cea construită. Prin propunerea făcută de proiectant în acest moment, în opinia noastră funcțiunea mixtă solicitată de reglementările PUG este anihilată, defapt propunându-se doar un imobil cu locuințe.

5. VOLUMUL DOMINANT AL CLĂDIRII: Proiectantul și beneficiarul desconsideră total proprietățile din jur, lucrând cu împrejuririle terenului studiat după bunul plac, deși proprietatea noastră există în acest moment positionându-și ansamblul după o situație imaginară. La pct. IV.07. din partea scrisă spune că volumul dominant al clădirii va fi aliniată proprietății de pe str. Someșului nr. 13, ei considerând că această clădire va dispărea (din ce motive nu știm, pentru că ea nu este în întregime afectată de servitutea de utilitate publică din PUG). Amintim că terenul studiat are o poziționare favorabilă datorită faptului că el se află pe colțul străzii Someșului cu strada Lalelelor și nu că ar avea vreun alt colț, iar volumul dominant al clădirii ar trebui proiectat pe această latură. În această formă proiectantul încalcă intimitatea imobilului nostru care are geamurile îndreptate spre terenul studiat și viitorul ansamblu, proiectând cele 6 etaje pe latura cu imobilul nostru, etajele retrase fiind pe cealaltă latură.

Vă solicităm să aveți în vedere observațiile noastre și să le includeți la luarea deciziilor în ceea ce privește proiectul propus.

BRĂTESCU-MATE JUDITH-ZSUZSANNA

MATE ILEANA

56/225 / 04.10.2021

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM

Data ședință: 05.10.2021

Subsemnata MATICEC MARIA, identificată cu \_\_\_\_\_ l. Cluj-Napoca la data \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, str. S \_\_\_\_\_, jud. Cluj, în calitate de vecin (fiind proprietar al imobilului situat pe str. \_\_\_\_\_), jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat Revnic (fosta Țârlea) Cristiana-Maria, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ jud. Cluj, reprezentată convențional prin avocat Revnic (fostă Țârlea) Cristiana-Maria, formulez prezentul

MEMORIU

Privind documentația P.U.Z. întocmită pentru construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, servicii, funcțiuni terțiare, locuințe colective, situat în Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 15-21, jud. Cluj.

Subsemnata arăt că sunt una din coproprietarii terenului identificat în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ și a imobilului identificat în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ situate în Mun. Cluj-Napoca \_\_\_\_\_ Cluj, iar potrivit schiței privind amplasarea terenurilor din zona incidentă în prezenta cauză rezultă că imobilele deținute de către subsemnata sunt învecinate cu terenul pe care se dorește contruirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte.

În ceea ce privește documentația privind P.U.Z inițiată de către S.C. HEXAGON CITY S.R.L. subsemnata doresc să arăt următoarele aspecte:

Având în vedere faptul că se dorește construirea unei construcții cu 2 etaje la subsol, subsemnata menționez că solul existent în zona unde se va realiza ansamblu în cauză, este predispus la surpări (fiind pietros), iar realizarea celor doua etaje subterane va afecta rezistența imobilului subsemnatei. Astfel, doresc ca imobilul ce imi apartine sa nu fie afectat de lucrarile de construcție ce vor avea loc.

Totodată, din planșele privind documentația de urbanism propusă pentru realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte, reiese că între imobilul subsemnatei și imobilul vecin există zonă verde. Cu privire la acest aspect, subsemnata precizez că doresc să se mențină acest spațiu verde, fără a exista posibilitatea de a se realiza construcția unor parcări exterioare. Astfel, subsemnata arată că în situația modificării zonei verde în spații de parcare mi-ar afecta rezistența construcției, iar zgomotul autoturismelor mi-ar afecta calitatea vieții.

De asemenea, subsemnata arată că în urma demolării construcției existente pe terenul pe care se dorește construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte, a fost lăsat un zid (care este alipit de imobilul subsemnatei), care în timp s-a distanțat și au apărut infiltrații de apă în imobilul subsemnatei. Prin urmare, solicităm societății Hexagon City SRL să realizeze de îndată lucrările necesare pentru a stopa infiltrațiile de apă apărute în imobilul subsemnatei.

Cu privire la regimul de înălțime din zonă, subsemnata doresc ca acesta să fie respectat, fără să se depășească înălțimea maximă stabilită prin regulamentul local de urbanism aprobat în ceea ce privește imobilul ce va fi construit în vecinătatea construcției subsemnatei.

În acest sens, la punctul IV.07. Regimul de înălțime din cuprinsul Memoriului tehnic rezultă că *Corpul de pe colțul de Sud-Vest care va deveni pe viitor volumul dominant al intersecției, va avea regimul de înălțime de 2S+P+6E cu o înălțime maximă de 25.50m.* Astfel, subsemnata arată, așa cum am menționat și prin obiecțiunile formulate anterior, faptul că nu se poate stabili poziția dominantă a unui amplasament în raport de o viitoare stradă care nu a fost aprobată printr-o hotărâre a Consiliului Local.

Totodată, subsemnata arată că în regulamentul local pentru UTR Rr M1 se menționează că *(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.* Astfel, analizând textul legal menționat mai sus, se poate constata că trebuie îndeplinite două condiții cumulative, în aceasta cauză nefiind îndeplinită nicio condiție, respectiv amplasamentul incident în prezenta speță nu se încadrează în categoria funcțiuni deosebite și totodată, nu se afla în prezent într-o poziție dominantă.

Raportat la cele arătate mai sus, subsemnata doresc să se țină cont de aceste aspecte la momentul construirii ansamblului imobiliar.

În vederea încunoștințării prin notificare telefonică sau email, vă pun la dispoziție datele de contact ale doamnei avocat Țârlea Cristiana-Maria, având împuternicire avocațială la dosarul cauzei: e-mail: -

Cluj-Napoca, 04 Octombrie 2021

Cu respect,

**MATICEC MARIA**

prin avocat Revnic (fosta Țârlea) Cristiana-Maria





5634/57 / 05.10.2021

Către

PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA,  
Direcția Generală de urbanism - Biroul strategii urbane,

Subsemnatele:

1. BRĂTESCU-MATE JUDITH-ZSUZSANNA, cu domiciliul în \_\_\_\_\_ sau pe acest email.
2. MATE ILEANA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, :

În calitate de coproprietari al imobilului aflat pe \_\_\_\_\_, formulăm prezentele

### OBSERVAȚII

Pentru ședința CTATU din data de 05.10.2021, pe care să le aveți în vedere la momentul luării unei decizii cu privire la PUZ str Someșului nr. 15-21, argumente care în opinia noastră conduc la respingerea propunerii supuse dezbaterii.

#### I. CALCUL CUT

Așa cum am expus în nenumărate ori până în acest moment Vă solicităm verificarea calculului CUT deoarece aceste în opinia noastră nu este corect. Nu odată la observațiile noastre ne-a fost oferit ca și răspuns faptul că acest dreptul de proprietate al terenului afectat de servitutea de utilitate publică va fi transferat către Consiliul Local, însă nu a existat niciun angajament în acest sens depus spre consultare, angajament în care să se precizeze modalitatea în care se va face transferul pentru a putea verifica cu exactitate modalitatea de calcul.

În ciuda afirmațiilor beneficiarului în sensul că acest calcul nu este relevant în această fază, considerăm că este extrem de relevant deoarece aceste calcule nu doar că eventual modifică prevederile PUG ci și prefigurează intenția beneficiarului în ceea ce se dorește a fi construit. În cazul în care prin PUZ se admit derogări ele nu pot fi cenzurate ulterior prin DTAC aferent emiterii autorizației de construcție. În acest sens ne menținem toate cele arătate până în acest moment.

Totodată Vă solicităm să aveți în vedere că aceste calcule au în vedere și terenul aflat momentan în domeniul privat al Statului. Considerăm că pentru ca acest teren să poată fi avut în vedere în primul rând, trebuie să existe un acord expres din partea Consiliului Local, iar pe de altă parte trebuie să existe o autorizație pentru demolarea clădirii existente.

**2. ÎNĂLȚIME:** înălțimea maximă admisă la cornișă conform PUG și Certificat de urbanism este 18 m (cu o marjă de eroare de 0,5 m). Vă solicităm să observați că ceea ce se propune are o înălțime de 19,5 m.

**3. INADVERTENȚE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:** Considerăm că se impun lămuriri în ceea ce privește calculele efectuate de către proiectant. Vă solicităm să observați că în planurile depuse pentru vara anului 2020 suprafața construită era de 1578 mp iar acum ea crește la 2014 mp, dar suprafața desfășurată rămâne aceeași, și anume 13670 mp, neavând nicio schimbare în ceea ce privește înălțimea ansamblului propus. Nici pe partea desenată, în ceea ce privește modelarea ansamblului nu avem nicio schimbare, vizibil clădirea propusă fiind aceeași. Având în vedere acestea nu înțelegem cum se poate ca aceeași clădire propusă, cu aceeași configurație să aibă diferențe cu privire la suprafața construită și desfășurată.

**4. FUNCȚIUNEA MIXTĂ:** Conform PUG în cazul imobilelor noi, la parterele spre spațiile publice vor fi de regulă funcțiuni de interes pentru public. Conform noului PUZ propus de către proiectant, spre deosebire de cel vechi, nr. apartamentelor crește la 140 de la 130, dispar birourile și rămâne suprafața de spațiu comercial aprox. 770 mp. În condițiile în care aspectul clădirii nu se schimbă deloc, proiectantul afirmând în mai multe rânduri că intenția lor este de a încadra clădirea în modalitatea în care ea să fie conformă previziunilor PUG - acest lucru reflectându-se și în partea desenată imobilele de pe strada Someșului fiind defapt inexistente deja în concepția lor - cum este posibil ca la parter să fie peste tot spații comerciale și ele să aibă o suprafață mai mică cu 1300 mp decât cea construită. Prin propunerea făcută de proiectant în acest moment, în opinia noastră funcțiunea mixtă solicitată de reglementările PUG este anihilată, defapt propunându-se doar un imobil cu locuințe.

**5. VOLUMUL DOMINANT AL CLĂDIRII:** Proiectantul și beneficiarul desconsideră total proprietățile din jur, lucrând cu împrejurimile terenului studiat după bunul plac, deși proprietatea noastră există în acest moment poziționându-și ansamblul după o situație imaginară. La pct. IV.07. din partea scrisă spune că volumul dominant al clădirii va fi aliniată proprietății de pe str. Someșului nr. 13, ei considerând că această clădire va dispărea (din ce motive nu știm, pentru că ea nu este în întregime afectată de servitutea de utilitate publică din PUG). Amintim că terenul studiat are o poziționare favorabilă datorită faptului că el se află pe colțul străzii Someșului cu strada Lalelelor și nu că ar avea vreun alt colț, iar volumul dominant al clădirii ar trebui proiectat pe această latură.

În această formă proiectantul încalcă intimitatea imobilului nostru care are geamurile îndreptate spre terenul studiat și viitorul ansamblu, proiectând cele 6 etaje pe latura cu imobilul nostru, etajele retrase fiind pe cealaltă latură.

BRĂTESCU-MATE JUDITH-ZSUZSANNA

MATE ILEANA

Digitally signed by  
ANDREICA SIMON  
DN  
SIMON S. ANDREICA - CARREI DE AVREAZ  
Fuzilor, Forest House  
20241009 11:53:23

Anexa Nr. 1  
la Raportul informații și  
consultării publicului conține  
un număr de 75 pagini  
Sly

Anexa Nr. 2  
la Raportul informației  
și consultării publicului

639294 /  
10.12.2019

Catre,

Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI TERTIARE, LOCUINTE COLECTIVE</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. Arhimar Serv S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	<b>Aviz C.T.A.T.U.</b>

**Referitor la notificarea Nr. 570921/433/05.11.2019 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

La adresa cu nr 537385/21.10.2019 depusa de catre d-l Mate Andras Levente, Str. raspunsul nostru este urmatorul:

-1 punerea la dispozitia solicitantilor a documentatiilor cerute cade in sarcina Primariei Cluj-Napoca. Planourile au fost pozitionate la fata locului in mod vizibil, conform fotografiilor anexate la documentatia initiala.

-2 a fost intocmit studiul de trafic si studiul de insorire. Regimul de inaltime a constructiei vechi nu este relevant. Nu exista nicio prevedere in legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului referitoare la H/2 de la imobilul propus pana la proprietatea invecinata, insa cu toate acestea documentatia propusa prevede o retragere de 10.00m (adica jumatate din inaltimea la cornisa) fata de limita de proprietate vestica si respectiv imobilul reclamantului. In aceasta etapa, a studiului urbanistic care analizeaza modalitatile de ocupare a parcelei nu se impune realizarea unei expertize tehnice, aceasta urmand a fi efectuata eventual inainte de depunerea documentatiei pentru Autorizatia de Construire.

-3 documentatia a fost intocmita avand ca suport planul topografic vizat de OCPI.

-5 documentatia depusa prevede o retragere a cladirilor propuse si a nivelurilor subterane cu 10.00m de la limita de proprietate vistica. La aceasta distanta este putin probabil ca eventualele trepidatii (tehnologia de executie nu presupune trepidatii excesive, acestea fiind mai des intalnite in lucrarile de demolare, spargeri, etc) sa influenteze constructiile invecinate de pe parcela reclamantului. Fata de albia raului Somes distanta minima la care vor fi amplasate constructiile supraterane si subterane va fi de 25.00m, iar fata de Piata Abator distanta este de peste 100 metri.

-6 acest punct revine in sarcina Primariei Cluj-Napoca

La adresa cu nr 540813/22.10.2019 depusa de catre d-na Maticec Maria, Str. raspunsul nostru este urmatorul:

In RLU aferent UTR RrM1 din PUG al mun. Cluj-Napoca, la art. 10 lit.c este mentionat faptul ca pentru cladirile cu functiuni deosebite si aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m in punctul cel mai inalt.

Amplasamentul studiat este unul de o importanta deosebita deoarece se afla intr-o pozitie viitor-dominanta, respective la intersectia strazilor Somesului- Lalelelor cu viitoarea strada ce se va dezvolta pe malul estic al Somesului. Aceasta viitoare strada va deveni o artera majora de circulatie intrucat va prelua traficul dintre Piata Mihai Viteazu si Parcul Feroviarilor, prin intermediul celor 3 benzi de circulatie auto, cu piste suplimentare de biciclete si alei pietonale. Datorita acestei pozitii, in conformitate cu prevederile PUG Cluj-Napoca, prin PUZ se propune un regim de inaltime de maxim 28.00m in punctul cel mai inalt al constructiilor.

In vederea realizarii celor doua niveluri de parking subteran se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa fie evitate surparile accidentale (solutii de fundatii speciale, epuismenle, etc). Suplimentar, fata de limita de proprietate vistica a fost propusa o retragere de 10.00m a constructiilor subterane si supraterane.

Nu se poate invoca articolul 2.5.6 referitor la acordul vecinilor intrucat constructiile viitoare NU vor fi amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate si nici nu sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora.

In documentatia propusa, spatial ramas neconstruit intre cladirea propusa si proprietatea reclamantei are ca destinatie spatii verzi cu alei pietonale si nu permite accesul autoturismelor.

La adresa cu nr 540827/22.10.2019 depusa de catre d-l Torok Francisc,  
raspunsul nostru este urmatorul:

1 Amplasamentul studiat este unul de o importanta deosebita deoarece se afla intr-o pozitie viitor-dominanta, respective la intersectia strazilor Somesului- Lalelelor cu viitoarea strada ce se va dezvolta pe malul estic al Somesului. Aceasta viitoare strada va deveni o artera majora de circulatie intrucat va prelua traficul dintre Piata Mihai Viteazu si Parcul Feroviarilor, prin intermediul celor 3 benzi de circulatie auto, cu piste suplimentare de biciclete si alei pietonale. Datorita acestei pozitii, in conformitate cu prevederile PUG Cluj-Napoca, prin PUZ se propune un regim de inaltime de maxim 28.00m in punctul cel mai inalt al constructiilor

2 In RLU aferent UTR RrM1 din PUG al mun. Cluj-Napoca, la art. 5 se mentioneaza Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (inchis). 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.

Intrucat aceasta situatie nu se regaseste intre situatiile exceptate prin PUZ, cladirile se vor amplasa in aliniament, in regim de construire inchis. Situatia pe care o gasim la Nr 11 de pe str. Lalelelor este una neconforma cu prevederile PUG si relatia cu aceasta cladire va fi studiata in momentul in care se va discuta mobilarea parcelei de la nr. 7. In acest sens exista o propunere pe plansa 01.05- Perspective de dezvoltare in sa aceasta are caracter orientativ si nu are rol de reglementare.

3 Referitor la partea de insorire, mentionam faptul ca imobilele invecinate la Nr. 7 nu au ferestre inspre proprietatea studiata ci un calcan, peste care se propune si alipirea calcanului noii cladiri. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor de locuit. Astfel nu se poate pune problema insoririi sau umbririi cladirilor existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente in sa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela.

4 acordul vecinilor este necesar numai in situatia in care sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora. La faza de AC si Proiect Tehnic vor fi luate masurile necesare in vederea realizarii lucrarilor strict in incinta studiata, fara alte masuri de interventie sau protectia a cladirilor invecinate.

5 a fost intocmit studiul de trafic ce analizeaza impactul pe care il va avea investitia propusa asupra circulatiei din zona. Mentionam faptul ca documentatia propusa preia propunerea

din PUG Cluj-Napoca de realizare a viitoarei strazi ce se va dezvolta pe malul estic al Somesului. Aceasta viitoare strada va deveni o artera majora de circulatie intrucat va prelua traficul dintre Piata Mihai Viteazu si Parcul Feroviarilor, prin intermediul celor 3 benzi de circulatie auto, cu piste suplimentare de biciclete si alei pietonale. Este de la sine inteles ca realizarea acestei artere are ca rol preluarea partiala a traficului din aceasta zona, degrevarea strazilor Somesului, Lalelelor, Danil P Barceanu si a intersectiilor aferente. O parte semnificativa a acestei strazi va fi realizata pe terenul ce apartine beneficiarului, ce urmeaza a fi dezmembrat in acest sens.

**La adresa cu nr 540836/22.10.2019 depusa de catre d-l Torok Ana, raspunsul nostru este urmatorul:**

Nu este necesar acordul notarial deoarece acordul vecinilor este necesar numai in situatia in care sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora.

Alipirea la calcan este obligatorie conform prevederilor PUG Cluj-Napoca. In RLU aferent UTR RrM1 din PUG al mun. Cluj-Napoca, la art. 5 se mentioneaza Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (inchis).

Mai mult, intrucat proprietatea d-voastra nu are ferestre inspre proprietatea studiata ci un calcan, noua cladire vine ca raspuns la situatia din teren si propune alipirea la un calcan existent. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor de locuit. Astfel nu se poate pune problema insoririi sau umbririi cladirilor existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente inasa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela.

Studiul de trafic cu masuratorile atasate ale traficului existent subliniaza faptul ca aportul de trafic suplimentar este unul neglijabil in comparatie cu situatia existenta

**La adresa cu nr 540845/22.10.2019 depusa de catre d-l Torok Anamaria, Str. raspunsul nostru este urmatorul:**

Regimul de inaltime propus este in conformitate cu RLU aferent UTR RrM1 din PUG al mun. Cluj-Napoca, la art. 10 lit.c unde este mentionat faptul ca pentru clădirile cu functiuni deosebite și aflate în pozitii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Intrucat proprietatea d-voastra nu are ferestre inspre proprietatea studiata ci un calcan, noua cladire vine ca raspuns la situatia din teren si propune alipirea la un calcan existent. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor

de locuit. Astfel nu se poate pune problema insoirii sau umbririi cladirilor existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente insa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela.

Studiul de trafic cu masuratorile atasate ale traficului existent subliniaza faptul ca aportul de trafic suplimentar este unul neglijabil in comparatie cu situatia existenta.

Nu este necesar acordul notarial deoarece acordul vecinilor este necesar numai in situatia in care sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora.

**La adresa cu nr 541634/22.10.2019 depusa de catre d-na Vanea Annamaria, raspunsul nostru este urmatorul:**

Documentatia de PUZ are ca scop studierea posibilitatilor de construire si de ocupare a parcelei. Nerespectarea sentintelor judecatoresti cu privire la obligatiile anterioare ca urmare a demolarii vechilor constructii de pe amplasament nu fac subiectul documentatiilor de urbanism.

In vederea realizarii celor doua niveluri de parking subteran se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa fie evitate surparile accidentale (solutii de fundatii speciale, epuismenete, etc). Suplimentar, fata de limita de proprietate vestica a fost propusa o retragere de 10.00m a constructiilor subterane si supraterane.

Solutiile tehnice si expertizele de specialitate fac obiectul documentatiilor de AC si Proiect Tehnic, la faza de PUZ se studiaza doar modul de ocupare a parcelelor din punct de vedere urbanistic.

**La adresa cu nr 544614/22.10.2019 depusa de catre d-na Moldovan Maria Claudia si D-I Moldovan Ilie, raspunsul nostru este urmatorul:**

Documentatia de PUZ are ca scop studierea posibilitatilor de construire si de ocupare a parcelei. Nerespectarea sentintelor judecatoresti cu privire la obligatiile anterioare ca urmare a demolarii vechilor constructii de pe amplasament nu fac subiectul documentatiilor de urbanism.

In vederea realizarii celor doua niveluri de parking subteran se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa fie evitate surparile accidentale (solutii de fundatii speciale, epuismenete, etc). Suplimentar, fata de limita de proprietate vestica a fost propusa o retragere de 10.00m a constructiilor subterane si supraterane.

Solutiile tehnice si expertizele de specialitate fac obiectul documentatiilor de AC si Proiect Tehnic, la faza de PUZ se studiaza doar modul de ocupare a parcelelor din punct de vedere urbanistic.



La adresa cu nr 547706/24.10.2019 depusa de catre d-na Metea Aurelia,  
raspunsul nostru este urmatorul:

Documentatia de PUZ are ca scop studierea posibilitatilor de construire si de ocupare a parcelei. Lucrarile anterioare de demolare si de realizare a canalizarii si efectele acestea asupra parcelelor invecinate nu fac subiectul documentatiilor de urbanism.

In vederea realizarii celor doua niveluri de parking subteran se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa fie evitate surparile accidentale (solutii de fundatii speciale, epuismenete, etc). Suplimentar, fata de limita de proprietate vestica a fost propusa o retragere de 10.00m a constructiilor subterane si supraterane.

Solutiile tehnice si expertizele de specialitate fac obiectul documentatiilor de AC si Proiect Tehnic, la faza de PUZ se studiaza doar modul de ocupare a parcelelor din punct de vedere urbanistic.

Intrucat proprietatea d-voastra nu are ferestre inspre proprietatea studiata ci un calcan, noua cladire vine ca raspuns la situatia din teren si propune alipirea la un calcan existent. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor de locuit. Astfel nu se poate pune problema insoririi sau umbririi cladirilor existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente insa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela.

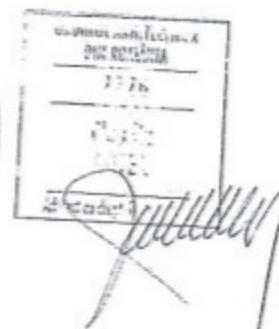
Data:

**12 Decembrie 2019**

Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**



Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**



44935/28.09.2020

**Catre,**

**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI TERTIARE, LOCUINTE COLECTIVE</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. Arhimar Serv S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	<b>Aviz C.T.A.T.U.</b>

**Referitor la notificarea Nr. 289562/433/18.06.2020 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

La adresa cu nr 286786/433/17.06.2020 depusa de catre d-l Torok Francisc, raspunsul nostru este urmatorul:

1. Dupa cum se poate observa in plansa de mobilare urbana imobilul propus nu depaseste limita de proprietate si nu afecteaza in nici un fel integritatea imobilului de pe strada Lalelelor nr.7. Daca se face referire la plansa propuneri de dezvoltari viitoare, aceasta prezinta situatia dupa implementarea tuturor masurilor prevazute in PUG, inclusiv o posibila mobilare a parcelei de pe strada Lalelelor nr.7, insa aceasta are caracter orientativ, nu are rol de reglementare si nu urmeaza a fi implementata de catre Beneficiarul lucrarii.

2. Conform regulamentului de urbanism aferent PUG Mun. Cluj-Napoca, UTR RrM1 este reglementat un regim de inaltime de (1-3S)+P+5E+1R, ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m - imobilul propus respecta aceasta reglementare. Referitor la partea de insorire, mentionam faptul ca imobilele invecinate de pe strada Lalelelor nr. 7 nu au ferestre inspre proprietatea studiata ci un

calcan, peste care se propune si alipirea calcanului noii cladiri. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor de locuit, iar in imobilul adiacent se desfasoara activitati comerciale. Astfel nu se poate pune problema insoririi sau umbririi cladirilor existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente, insa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela.

3. Acordul vecinilor este necesar numai in situatia in care sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora. La faza de AC si Proiect Tehnic vor fi luate masurile necesare in vederea realizarii lucrarilor strict in incinta studziata. In vederea realizarii celor doua niveluri de parking subteran se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa fie evitate surparile accidentale (solutii de fundatii speciale, epuismenete, etc). Regulamentul local nu impune retragere de H/2, mai mult, conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, in RLU aferent UTR RrM1, la art. 5 se mentioneaza Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

4. Pozitia accesului auto in incinta ansamblului propus nu poate fi mutata din cauza vecinatatii cu intersectia dintre strada Lalelelor si strada Somesului. Mutarea accesului auto ar implica complicatii in buna desfasurare a traficului auto in aceasta zona, iar masurile suplimentare luate prin proiect - cele 7 locuri de parcare publice desfiintate in acest proces, aflate pe frontul proprietatii studiate, vor fi relocalate in parkingul subteran si cedate spre adiministrare Primariei Cluj-Napoca, pentru realizarea pe str. Lalelelor de banzi dedicate de viraj la stanga si una dedicata de viraj la dreapta, in prezent o singura banda pentru ambele manevre) nu ar mai fi eficiente. Accesul auto va fi folosit in majoritatea timpului de autoturismele viitorilor locatari, avand o frecventa relativ redusa de accesare a parkingului, deci nu vor genera un discomfort mai mare decat traficul ce se regasaeste in situatia actuala pe strada Lalelelor. Intrucat imobilul propus detine un calcan inspre vecinatati, iar langa acest perete spre parcela studziata se propune realizarea unui trotuar pietonal, nu poate fi vorba de un acces auto adiacent cu imobilul de pe strada Lalelelor nr.7

5. Solutiile tehnice si expertizele de specialitate fac obiectul documentatiilor de AC si Proiect Tehnic, la faza de PUZ se studiaza doar modul de ocupare a parcelelor din punct de vedere urbanistic.

La adresa cu nr 286792/433/17.06.2020 depusa de catre d-na Torok Ana, Str. raspunsul nostru este urmatorul:

1. Dupa cum se poate observa in plansa de mobilare urbana imobilul propus nu depaseste limita de proprietate si nu afecteaza in nici un fel integritatea imobilului de pe strada Lalelelor nr.7. Daca se face referire la plansa propunerii de dezvoltari viitoare, aceasta prezinta situatia dupa implementarea tuturor masurilor prevazute in PUG, inclusiv o posibila mobilare a parcelei de pe strada Lalelelor nr.7, insa aceasta are caracter orientativ, nu are rol de reglementare si nu urmeaza a fi implementata de catre Beneficiarul lucrarii.

2. Conform regulamentului de urbanism aferent PUG Mun. Cluj-Napoca, UTR RrM1 este reglementat un regim de inaltime de (1-3S)+P+5E+1R, ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m - imobilul propus respecta aceasta reglementare.

3. Pozitia accesului auto in incinta ansamblului propus nu poate fi mutata din cauza vecinatatii cu intersectia dintre strada Lalelelor si strada Somesului. Mutarea accesului auto ar implica complicatii in buna desfasurare a traficului auto in aceasta zona, iar masurile suplimentare luate prin proiect - cele 7 locuri de parcare publice desfiintate in acest proces, aflate pe frontul proprietatii studiate, vor fi relocate in parkingul subteran si cedate spre administrare Primariei Cluj-Napoca, pentru realizarea pe str. Lalelelor de banzi dedicate de viraj la stanga si una dedicata de viraj la dreapta, in prezent o singura banda pentru ambele manevre) nu ar mai fi eficiente. Accesul auto va fi folosit in majoritatea timpului de autoturismele viitorilor locatari, avand o frecventa relativ redusa de accesare a parkingului, deci nu vor genera un discomfort mai mare decat traficul ce se regaseste in situatia actuala pe strada Lalelelor. Intrucat imobilul propus detine un calcan inspre vecinatati, iar langa acest perete spre parcela studziata se propune realizarea unui trotuar pietonal, nu poate fi vorba de un acces auto adiacent cu imobilul de pe strada Lalelelor nr.7.

4. Referitor la partea de insorire, mentionam faptul ca imobilele invecinate de pe strada Lalelelor nr. 7 nu au ferestre inspre proprietatea studiata ci un calcan, peste care se propune si alipirea calcanului noii cladiri. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor de locuit, iar in imobilul adiacent se desfasoara activitati comerciale. Astfel nu se poate pune problema insoririi sau umbririi cladirilor existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente, insa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela. Regulamentul local nu impune retragere de H/2, mai mult, conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, in RLU aferent UTR RrM1, la art. 5 se mentioneaza Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

5. Solutiile tehnice si expertizele de specialitate fac obiectul documentatiilor de AC si Proiect Tehnic, la faza de PUZ se studiaza doar modul de ocupare a parcelelor din punct de vedere urbanistic.

**La adresa cu nr 286804/433/17.06.2020 depusa de catre d-na Torok Ana-Maria raspunsul nostru este urmatorul:**

1. Dupa cum se poate observa in plansa de mobilare urbana imobilul propus nu depaseste limita de proprietate si nu afecteaza in nici un fel integritatea imobilului de pe strada Lalelelor nr.7. Daca se face referire la plansa propuneri de dezvoltari viitoare, aceasta prezinta situatia dupa implementarea tuturor masurilor prevazute in PUG, inclusiv o posibila mobilare a parcelei de pe strada Lalelelor nr.7, insa aceasta are caracter orientativ, nu are rol de reglementare si nu urmeaza a fi implementata de catre Beneficiarul lucrarii.

2. Referitor la partea de insorire, mentionam faptul ca imobilele invecinate de pe strada Lalelelor nr. 7 nu au ferestre inspre proprietatea studiata ci un calcan, peste care se propune si alipirea calcanului noii cladiri. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor de locuit, iar in imobilul adiacent se desfasoara activitati comerciale. Astfel nu se poate pune problema insoririi sau umbririi cladirilor existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe

limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente, insa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela.

3. Se vor lua masurile necesare diminuarii discomfortului generat de santier asupra vecinatatilor, pe timpul executiei.

4. Acordul vecinilor este necesar numai in situatia in care sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora. La faza de AC si Proiect Tehnic vor fi luate masurile necesare in vederea realizarii lucrarilor strict in incinta studiata.

**La adresa cu nr 286864/ 017.06.2020 depusa de catre d-na Maticec Maria ,  
raspunsul nostru este urmatorul:**

1. Amplasamentul studiat este unul de o importanta deosebita deoarece se afla intr-o pozitie viitor-dominanta, respectiv la intersectia strazilor Somesului- Lalelelor cu viitoarea strada ce se va dezvolta pe malul estic al Somesului. Aceasta viitoare strada va deveni o artera majora de circulatie intrucat va prelua traficul dintre Piata Mihai Viteazu si Parcul Feroviarilor, prin intermediul celor 3 benzi de circulatie auto, cu piste suplimentare de biciclete si alei pietonale. Datorita acestei pozitii, in conformitate cu prevederile PUG Cluj-Napoca, prin PUZ se propune realizarea unui accent de colt , cu un regim de inaltime de 2S+P+6E si maxim 25.00m in punctul cel mai inalt al constructiilor. Pe adancimea parcelei dupa acest accent de colt se va practica o retragere de 2.20 m pentru etajul retras. Referintele din PUG din adresa sunt corecte, dar incomplete, RLU pentru UTR RrM1 stipuleaza si: (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 (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c)pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

2. In vederea realizarii celor doua niveluri de parking subteran se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa fie evitate surparile accidentale (solutii de fundatii speciale, epuismențe, etc). Suplimentar, fata de limita de proprietate vistica a fost propusa o retragere de minim 5.24 m a constructiilor supraterane si minim 2,96m a

construcțiilor subterane. În documentația propusă, spațial ramă neconstruit între clădirea propusă și proprietatea reclamantei are ca destinație spații verzi cu alei pietonale și nu permite accesul autoturismelor.

La adresa cu nr 287226/17.06.2020 depusă de către d-na Metea Aurelia , P-  
), răspunsul nostru este următorul:

1. În vederea realizării celor două niveluri de parking subteran se vor lua toate măsurile necesare astfel încât să fie evitate surparile accidentale (soluții de fundații speciale, epuizante, etc).

2. Suplimentar, față de limita de proprietate nordică a fost propusă o retragere a subsolului de minim 6.50m.

3. Construcția suprațeră va avea o retragere minimă de 10,69m față de limita nordică.

4. La faza de PUZ se studiază doar modul de ocupare a parcelelor din punct de vedere urbanistic. La faza de AC și Proiect Tehnic vor fi luate măsurile necesare în vederea realizării lucrărilor de construire strict în incinta studiată.

5. Referitor la partea de însorire, menționăm faptul că imobilele învecinate din P-ta Abator nr. 10 nu au ferestre înspre proprietatea studiată ci un calcan, față de care vor fi practicate retragerile amintite mai sus.

6. Având în vedere distanța practică față de imobilul vecin de la nord, este puțin probabil ca eventualele trepidatii (tehnologia de execuție nu presupune trepidatii excesive, acestea fiind mai des întâlnite în lucrările de demolare, spargeri, etc) să influențeze construcțiile învecinate de pe parcela reclamantului.

Data:

**28 Iulie 2020**

Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**



Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**



*Citajau J.*



Catre,

**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI - STRADA LALELELOR</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. Arhimar Serv S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	<b>Aviz C.T.A.T.U.</b>

**Referitor la „Plangere PUZ Somesului” formulata de avocat Mate Andras prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

1. Referitor la semnalarea faptului ca Documentatia a fost intocmita pe suport topo realizat in urma masuratorilor efectuate pe sit si verificarea acestor date cu documentele existente la ANCPI. Condesideram aceste date ca fiind corecte. Excludem posibilitatea ca limita de hotar sa fie amplasata gresit, intrucat datele prelevate din sit au fost verificate cu cele de la cadastru, acest lucru fiind confirmat in extrasul de carte funciara. Dupa cum a fost mentionat si in memoriu tehnic, pentru parcela al carei proprietar este Statul Roman (in administrarea Sfatului Popular al orasului Cluj, conform CF nr.322465) s-a demarat procedura de achizitie. Planul urbanistic zonal are rolul de a reglementa conditiile si posibilitatile de construire a zonei, luand in calcul situatia complexa atat din punct de vedere urbanistic dar si juridic astfel incat rezultatul final sa fie unul coerent si sanatos in dezvoltarea sustenabila a orasului. Parcela in cauza reprezinta o anomalie urbanistica si se prezinta sub forma unei fasii cu latimea de 1.50m in frontul strazii, ceea ce, in contextul obligativitatii realizarii unui front continuu (conform reglementarilor PUG) ar avea un efect cel putin nedorit asupra integritatii urbanistice a zonei, prin realizarea unui decupaj cu latimea de 1.50m intr-un front continuu cu regim de inaltime 2S+P+5E+R. Pentru prevenirea acestei situatii nedorite, Beneficiarul a demarat procedurile legale de achizitie a parcelei respective.



Totodata, in PUZ este prezentata si realizarea pe etape a lucrarilor de construire, astfel incat construirea pe parcela in cauza sa fie posibila intr-o faza ulterioara, abia dupa incheierea procedurilor legale de intrare in posesie. Conform extrasului CF, adresa investitiei este : Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Macelarilor nr.3-3a - str. Lalelelor nr.1-5 - str. Somesului nr.15-17-19-21; In ceea ce priveste afirmatia conform careia "posibilitatea foarte mare in ceea ce priveste suprapunerea liniei cadastrale cu proprietatea subsemnatilor" consideram ca este complet nefondata intrucat documentatia PUZ a fost intocmita avand ca suport planul topografic vizat OCPI, pe care sunt marcate clar proprietatile invecinate si limita cadastrala, aceasta fiind pozitionata in toate situatiile la fata peretilor existenti pe limita comuna de proprietate.

2. In ultima varianta depusa pentru consultarea comisiei de urbanism indicii teritoriale au fost urmatoarii:

Steren=4272 mp

S construita=1578 mp

S desfasurata =13670 mp

Servitute de utilitate publica = 752 mp

S terene dupa dezmembrare = 3520 mp

Suprafata de 752 mp se va dezmembra si va fi inscrisa in CF cu titlu de drum, ramanand in posesia beneficiarului. Drept Urmare calculul indicatorilor urbanistici POT si CUT a fost facut cu suprafata de teren de 4272 mp.

Asadar indicatorii urbanistici au urmatoarele valori:

POT propus =  $1578 \times 100 / 4272 = 36.93\% < \text{POT maxim admis} = 70\%$

CUT propus =  $13670 / 4272 = 3.19 < \text{CUT maxim admis} = 3.2 \text{ mp ACD/mp teren.}$

Mentionam ca in nici o faza anterioara a proiectului depusa la Primaria Cluj – Napoca, investitia propusa nu a avut suprafata construita de 2990mp asa cum apare in plangere. De asemenea documentatia propusa nu modifica regulamentul de urbanism aferent UTR RrM1 din PUG al Mun. Cluj-Napoca. aceasta reprezentand doar PUZ de reglementare a conditiilor de construire care respecta intru totul prevederile regulamentulului de urbanism aferent PUG si fara a aduce vreo modificare la parametri urbanistici deja aprobati prin PUG ( ex: POT, CUT, regim de inaltime, etc).

3. Documentatia PUZ este structurata in doua etape de realizare:

- 1- Propunerea de mobilare urbana- reprezinta implementarea solutiilor curente care tin strict de beneficiarul lucrarii si imbunatatirile aduse situatiei existente prin aceste lucrari. Aceste masuri sunt in conformitate cu prevederile PUG si creaza contextul necesar realizarii masurilor finale, cele prezentate in etata 2-
- 2- Propuneri de dezvoltare viitoare.
- 2- Propunerile de dezvoltare viitoare reprezinta situatia dupa implementarea tuturor masurilor prevazute in PUG, chiar daca acestea

nu urmeaza a fi implementate de catre Beneficiarul lucrarii. Aceste propuneri nu au caracterul de reglementare urbanistica datorita sau ca urmare a masurilor propuse de documentatia PUZ, ele au fost deja reglementate prin PUG al Mun. Cluj-Napoca.

Concret, Beneficiarul isi aduce aportul la dezvoltarea si implementarea viitoare a tuturor masurilor aprobate prin PUG prin dezmembrarea servitutilor de utilitate publica atat de pe latura Vestica a parcelei (malul Somesului) cat si pe latura de Sud a parcelei (strada Somesului). Ca masura suplimentara, documentatia propune eliberarea unei benzi suplimentare pe latura Vestica a str. Lalelelor astfel incat la intersectia cu str. Somesului sa se realizeze o separare a traficului, cu banda dedicata pentru viraj de dreapta si banda dedicate pentru viraj de stanga. Cele 7 locuri de parcare publice desfiintate in acest proces, aflate pe frontul proprietatii studiate, vor fi relocalate in parkingul subteran si cedate spre administrare Primariei Cluj-Napoca.

4. Studiul de insorire a fost efectuat de catre proiectant, la fiecare etapa-modificare ceruta de comisia de urbanism, cu respectarea cerintelor normativului P119/2014. Concluziile studiului de insorire se gasesc in documentatia depusa. Faptul ca vecinii inca nu au contractat un expert care sa intocmeasca in numele dansilor un studio de insorire nu poate fi imputat nici Beneficiarului nici Proiectantului, insa in contextul in care imobilul de pe strada Somesului Nr.13, nu are vedere directa catre terenul studiat, datorita calcanului existent pe limita de proprietate, consideram ca nu pot sa apara alte concluzii in ceea ce priveste efectul cladirii propuse asupra insoririi imobilului de la Nr. 13, chiar in eventualitatea realizarii unui studiu suplimentar de insorire.
5. Pentru zona studiată s-a intocmit "Studiu de Circulatie Pentru Dezvoltarea Imobiliara situata pe str. Somesului nr 15-21, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj". Masurile suplimentare propuse prin documentatie de imbunatatire a conditiilor de trafic din zona consta in deblocarea intersectiei strazilor Somesului si Lalelelor prin realizarea de benzi suplimentare de viraj, dupa cum urmeaza:
  - Pe str. Somesului o banda de mers inainte si o banda separata de viraj la stanga pe Lalelelor, in prezent o singura banda pentru ambele manevre
  - Pe str. Lalelelor o banda dedicata de viraj la stanga si una dedicata de viraj la dreapta, in prezent o singura banda pentru ambele manevre.

Concluziile studiului de trafic subliniaza faptul ca, desi asistam la o crestere a traficului in zona prin realizarea acestei investitii, impactul asupra traficului existent este unul minor iar masurile de fluidizare propuse vor avea ca rezultat o situatie imbunatatita fata de situatia la data realizarii studiului.

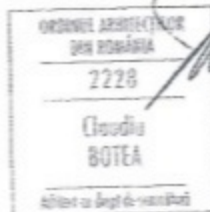
6. Documentatia propusa este in corelare totala cu prevederile PUG al Mun. Cluj-Napoca, Regulamentul de Urbanism aferent acestuia si implicit directia de dezvoltare a orasului. Modelul urbanistic pe care il regasim in prezent pe parcelele invecinate, in special pe parcela de la Nr. 13 de pe str. Somesului nu se aliniaza cu prevederile PUG si cu standardele de dezvoltare ale orasului prevazute prin acesta.
7. Accesul auto propus in imobil se face intr-un singur loc, din strada Lalelelor, departe de trecerea de pietoni. Celelalte accese reprezentate pe plan sunt accese pietonale in imobil (fapt semnalizat si in legenda).
8. Datele din partea scrisa si partea desenata a documentatiei PUZ au fost corelate, iar stabilirea necesarului de locuri de parcare s-a realizat conform anexei 2 aferente PUG Cluj-Napoca

Data:  
**20.07.2020**



Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**

Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**



514939 / 20.10.2020

Catre,

Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI TERTIARE, LOCUINTE COLECTIVE</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. Arhimar Serv S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	<b>Aviz C.T.A.T.U.</b>

Referitor la notificarea Nr. 352109/433/23.07.2020 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.

La adresa cu nr 286786/433/17.06.2020 depusa de catre d-l Torok Francisc, raspunsul nostru este urmatorul:

Conform regulamentului de urbanism aferent PUG Mun. Cluj-Napoca, UTR RrM1 este reglementat un regim de inaltime de (1-3S)+P+5E+1R, ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m - imobilul propus respecta aceasta reglementare. Referitor la partea de insorire, mentionam faptul ca imobilele invecinate de pe strada Lalelelor nr. 7 nu au ferestre inspre proprietatea studiata ci un calcan, peste care se propune si alipirea calcanului noii cladiri. OMS 119 din 2014, modificat si completat prin OMS 994/2018 face referire doar la ferestrele incaperilor de locuit, iar in imobilul adiacent se desfasoara activitati comerciale. Astfel nu se poate pune problema insoririi sau umbririi cladirilor de locuit existente. E de la sine inteles ca amplasarea unei constructii pe limita de proprietate sudica va atrage de la sine umbrirea cladirilor existente, insa nu se poate pune problema umbririi ferestrelor atata timp cat nu exista ferestre spre aceasta parcela. Exista intocmit studiu de insorire si face parte din

documentatia depusa in Primarie. Studiul de insorire refelecta realitatea din teren si se intocmeste de obicei in cea mai scurta zi din an (21 decembrie-solstitiul de iarna).

Acordul vecinilor este necesar numai in situatia in care sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea proprietatilor acestora. La faza de AC si Proiect Tehnic vor fi luate masurile necesare in vederea realizarii lucrarilor strict in incinta studiata.

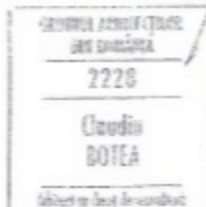
Regulamentul local nu impune retragere de H/2, mai mult, conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, in RLU aferent UTR RrM1, la art. 5 se mentioneaza Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

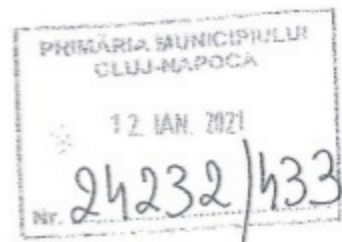
Data:  
**28 Iulie 2020**

Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**



Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**





Catre,

**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI - STRADA LALELELOR</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. Arhimar Serv S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	<b>Aviz C.T.A.T.U.</b>

**Referitor la notificarea Nr. 5744/433/04.01.2021 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

**La adresa cu nr 633352/28.12.2020 depusa de catre d-na Bratescu Mate Judith-Szuszanna si d-na Mate Ileana, raspunsul nostru este urmatul:**

#### 1. CALCUL CUT:

Vă solicităm să aveți în vedere că în ceea ce privește calculul CUT acesta este unul incorect. După calculele proiectanților CUT este conform PUG însă (la fel ca în celelalte dăți) ei nu calculează acest coeficient cu terenul care le va rămâne în proprietate după dezmembrare ci cel care îl au ei acum în proprietate și cel aparținând Statului Român. Astfel calcul corect este următorul:

$$\bullet \text{ CUT} = 13670 (\text{SCD}) / 3520 (\text{S. teren}) = 3,88$$

Prin urmare calculele efectuate de aceștia sunt incorecte, menite a induce în eroare, modificând bazele de calcul după cum le este mai favorabil.

R: In RLU la punctele 15 si 16 este explicat modul de calcul al POT si CUT, aceste prevederi fiind preluate in PUZ.

Atat in partile desenate cat si in memoriul tehnic apare bilantul teritorial in care este evidentiata modul de calcul POT si CUT

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi trecută cu titlu gratuit în proprietate publică, astfel fiind luată în calcul POT și CUT, prevedere ce apare în RLU aferent PUG, afirmațiile de mai sus fiind astfel nefondate și eronate.

"Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

**Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică."**

**2. ÎNĂLȚIME:** înălțimea maximă admisă la cornișă conform PUG și Certificat de urbanism este 18 m (cu o marjă de eroare de 0,5 m). Vă solicităm să observați că ceea ce se propune are o înălțime de 19,5 m.

R: Rolul PUZ de restructurare este tocmai acela de a stabili condițiile de construire și de organizare urbanistică pe culoarul adiacent raului Someș, așa cum este clar evidențiat în regulament. Reglementările la care faceți trimitere se aplică în acele situații în care NU se solicită PUZ.

Înălțimea la cornișă va fi reglementată la 19,50m deoarece există obligația amplasării de spații cu altă destinație decât cea de locuire la nivelul parterului. Aceste spații au nevoie de o înălțime mai mare decât cea de 3,00m care ar rezulta prin împartirea cotei la cornișă de 18,00m la numărul de niveluri (P+5E). Totodată în PUG la punctul 10. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR** se face precizarea că "pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m", ceea ce înseamnă că există unele neconcordanțe între prevederile PUG și aici intervine rolul PUZ de reglementare a condițiilor de construire. Propunerea de aliniere la cornișă de 19,50m este în concordanță cu prevederea PUG amintită mai sus.

În varianta revizuită a documentației PUZ, regimul de înălțime propus spre reglementare este următorul:

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru laturile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru corpul de clădire situat la intersecția străzilor Someșului cu viitoarea arteră de circulație de pe malul Someșului, deoarece se află într-o poziție urbană privilegiată (dominantă), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de (1-3S)+P+6E, fără a depăși 25,5m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

Ținând cont și de argumentele enumerate, considerăm că propunerea se încadrează atât în reglementările PUG (ținând cont și de faptul că o variație de 0,50m este

admisibila") si totodata se incadreaza in contextul unei dezvoltari urbane adecvate, in care spatiile cu functiuni publice de la parter au o inaltime de minim 3.50-4.00m

### 3. INADVERTENȚE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:

Considerăm că se impun lămuriri în ceea ce privește calculele efectuate de către proiectant. Vă solicităm să observați că în planurile depuse pentru vara anului 2020 suprafața construită era de 1578 mp iar acum ea crește la 2034 mp, dar suprafața desfășurată rămâne aceeași, și anume 13670 mp, neavând nicio schimbare în ceea ce privește înălțimea ansamblului propus. Nici pe partea desenată, în ceea ce privește modelarea ansamblului nu avem nicio schimbare, vizibil clădirea propusă fiind aceeași.

R: Mentionam faptul ca rolul Planului Urbanistic Zonal, asa cum este reglementat prin Legea 350/2001 este acela de reglementare, detalieri si explicare a conditiilor de construire. Verificarea modului de calcul a suprafetelor si a indicilor urbanistici cade in sarcina proiectantului si avizatorului si nicidecum a vecinilor si acest lucru este obligatoriu la faza DTAC pentru a se verifica in ce masura prevederile PUZ sunt respectate in documentatia pentru AC. Atata timp cat suprafata construita propusa si suprafata desfasurata propusa respecta prevederile RLU valorile acestora pot suferi modificari de la o varianta la alta a documentatiei PUZ, distributia valorilor in cadrul volumetriei fiind o chestiune de tema de proiectare pe care proiectantul le-a implementat conform cerintelor beneficiarului lucrarii. O data avizata documentatia PUZ de catre C.T.A.T.U. aceste valori (SC, SD) vor fi finale si nealterabile.

Altfel spus, prin PUZ se reglementeaza POT si CUT, nu modul de calcul al POT si CUT care este unul singur, conform legii 350/2001 si a Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

4. FUNCȚIUNEA MIXTĂ: Conform PUG în cazul imobilelor noi, la parterele spre spațiile publice vor fi de regulă funcțiuni de interes pentru public. Conform noului PUZ propus de către proiectant, spre deosebire de cel vechi, nr. apartamentelor crește la 140 de la 130, dispar birourile și rămâne suprafața de spațiu comercial aprox. 770 mp. În condițiile în care aspectul clădirii nu se schimbă deloc, proiectantul afirmând în mai multe rânduri că intenția lor este de a încadra clădirea în modalitatea în care ea să fie conformă previziunilor PUG - acest lucru reflectându-se și în partea desenată imobilele de pe strada Someșului fiind defapt inexistente deja în concepția lor - cum este posibil ca la parter să fie peste tot spații comerciale și ele să aibă o suprafață mai mică cu 1300 mp decât cea construită. Prin propunerea făcută de proiectant în acest moment, în opinia noastră funcțiunea mixtă solicitată de reglementările PUG este anihilată, defapt propunându-se doar un imobil cu locuințe.



R: Pentru aprobarea documentatiei PUZ aceasta trebuie sa respecte prevederile PUG, care impune urmatoarele:

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

În ceea ce privește suprafețele alocate funcțiilor propuse, nefiind reglementate procentual distribuția acestora în imobil, prin RLU, alta decât poziționarea acestora la parter, împartirea acestora în cadrul volumetriei reprezintă o chestiune de temă de proiectare pe care proiectantul le-a implementat conform cerințelor beneficiarului lucrării. Mai mult, în SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ este subliniat faptul că funcțiunea va fi una mixtă, fiind interzise "Ansambluri monofuncționale rezidențiale". Afirmatia cum că am propune "doar un imobil de locuințe" este una profund eronată.

Cei 770 de metri pătrați la care se face referire în plângere, reprezintă suprafața utilă a spațiului comercial, restul suprafeței parterului reprezentând anexele spațiilor comerciale (depozite și curți de serviciu), ganguri de acces auto și pietonale, acces auto în parkingul subteran. Suprafața construită a imobilului a fost calculată conform legii 350/2001 cu completările ulterioare; trebuie înțeles că de cele mai multe ori suprafața desfășurată a parterului este inclusă în suprafața construită a imobilului și acestea nu coincid.

5. VOLUMUL DOMINANT AL CLĂDIRII: Proiectantul și beneficiarul desconsideră total proprietățile din jur, lucrând cu împrejurimile terenului studiat după bunul plac, deși proprietatea noastră există în acest moment poziționându-și ansamblul după o situație imaginară. La pct. IV.07. din partea scrisă spune că volumul dominant al clădirii va fi aliniat proprietății de pe str. Someșului nr. 13, ei considerând că această clădire va dispărea (din ce motive nu știm, pentru că ea nu este în întregime afectată de servitutea de utilitate publică din PUG). Amintim că terenul studiat are o poziționare favorabilă datorită faptului că el se află pe colțul străzii Someșului cu strada Lalelelor și nu că ar avea vreun alt colț, iar volumul dominant al clădirii ar trebui proiectat pe această latură. În această formă proiectantul încalcă intimitatea imobilului nostru care are geamurile îndreptate spre terenul studiat și viitorul ansamblu, proiectând cele 6 etaje pe latura cu imobilul nostru, etajele retrase fiind pe cealaltă latură.

R: Referitor la semnalarea faptului ca proiectantul desconsidera proprietatile din jur mentionam ca documentatia a fost intocmita pe suport topo realizat in urma masuratorilor efectuate pe sit si verificarea acestor date cu documentele existente la ANCPI. Condesideram aceste date ca fiind corecte. Excludem posibilitatea ca limita de hotar sa fie amplasata gresit, intrucat datele prelevate din sit au fost verificate cu cele de la cadastru, acest lucru fiind confirmat in extrasul de carte funciara.

"Situatia imaginara" care este amintita in plangere face referire la plansa "Perspective de dezvoltare", care este obligatorie in cadrul documentatiei PUZ, dar nu are rol reglementativ, ea prezentand posibilitatea dezvoltarii viitoare a zonei in acord cu prevederile PUG.

Intr-adevar pe plansa de dezvoltari viitoare imobilul de pe strada Somesului nr.13 nu apare figurat, intru cat suprafata ramasa care nu este servitute de utilitate publica, nu respecta conditiile impuse de RLU (sectiune 3 aliniatul 4) pentru a fi eligibila construirii.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

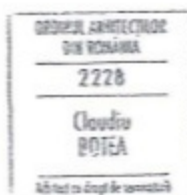
Intr-una din variantele anterioare ale documentatiei PUZ, imobilul propus a avut accentul de colt la intersectia strazilor Somesului-Lalelelor, dar in urma dezbatelor ce au avut loc in cadrul C.T.A.T.U. ne-a fost indicat repositionarea acestuia la viitoarea intersectie cu respectarea RLU.

Intrucat de-a lungul culoarului Somesului, pe aceasta latura se constituie o noua artera de circulatie publica, se aplica reglementarile de la punctul **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** si anume "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)".

Relatia propusa intre strada si constructii este una cu caracter urban, specifica zonei centrale si anume construire in front continuu, in aliniament.

Imobilul propus respecta reglementarile PUG si in ceea ce priveste alinierea la situatia existenta.

Data:  
**11.01.2021**



Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**

Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**

Suma



Catre,

**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT,  
SERVICII, FUNCTIUNI TERTIARE, LOCUINTE  
COLECTIVE**

Beneficiar **HEXAGON CITY S.R.L.**

Amplasament jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21

Proiectant general **S.C. Arhimar Serv S.R.L.**  
Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H  
Tel: 0264 596 786

Faza de proiectare **Aviz C.T.A.T.U.**

**Referitor la notificarea Nr. 595023/433/03.12.2020 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

Proiectantul lucrării, Arhimar SRL, în opinia mea, face o confuzie la calcularea indicilor teritoriale, așa cum am mai menționat și în celelalte intervenții ale subsemnatei.

În nici într-un caz nu există posibilitatea stabilirii POT sau CUT după calculele proiectantului lucrării. Din moment ce calculele făcute de acesta nu corespund reglementărilor sus menționate acesta nu se încadrează în indicii teritoriale stipulați de PUG, iar lucrarea ce urmează a fi supusă spre aprobare nu poate admisă în această formă.

Îmi mențin și celelalte argumente aduse prin plângerea depusă în comun cu ceilalți coproprietari, ca fiind pertinente.

**R: La adresa depusa de catre d-na Bratescu-Mate Judith-Zsuzsanna, Str. \_\_\_\_\_, raspunsul nostru este urmatorul:**

Peritru o intelegere cat mai corecta a valorilor indicilor teritoriale propusi de proiectul in cauza, vom arata in cele ce urmeaza modalitatea de calcul:

$P.O.T. = \text{Suprafata construita} \times 100\% / \text{Suprafata teren} = 2014 \text{ mp} \times 100\% / 4272 \text{ mp} = 47,14\%$

Deci P.O.T. propus = 47,14% < 70% = P.O.T. conform UTR RrM1 – Pentru parcele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii particular (dominante). Parcela studiata indeplineste doua din conditiile mentionate si anume este o parcela de colt respectiv se situeaza intr-o pozitie particulara (dominanta) si anume intersectia Strazilor Somesului cu Lalelelor.

C.U.T. = Suprafata desfasurata / Suprafata teren = 13670 mp / 4272 mp = 3.2

Deci C.U.T. propus = 3.2 = C.U.T. conform UTR RrM1 – Pentru parcele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii particular (dominante). Parcela studiata indeplineste doua din conditiile mentionate si anume este o parcela de colt respectiv se situeaza intr-o pozitie particulara (dominanta) si anume intersectia Strazilor Somesului cu Lalelelor.

Regulamentul nu subliniaza ca parcela trebuia sa indeplineasca toate conditiile pentru a putea propune pe aceasta indicii teritoriale amintiti.

Suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica va fi trecuta cu titlu gratuit in proprietate publica, astfel fiind luata in calcul POT si CUT, prevedere ce apare in RLU aferent PUG, afirmatiile de mai sus fiind astfel nefondate si eronate.

"Anterior emiterii Autorizatiei de Construire se va dezmembra portiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

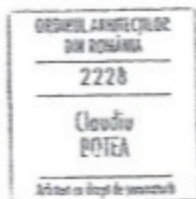
**Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.**

Data:

**14 Decembrie 2020**



Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**



Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**

Hexagon City SRL  
Str. Alexandru Vaida Voevod, nr 16,  
bl. corp 1B, ap U80, Cluj-Napoca  
RO36657649 J12/3809/2016



Nr.1006/26.01.2021

Catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism, Biroul Strategii Urbane

Spre stiinta: dnei Vanea Annamaria

Denumirea obiectivului	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR
Beneficiar	HEXAGON CITY S.R.L.
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	S.C. Arhimar Serv S.R.L. 0264-596786
Faza de proiectare	Aviz C.T.A.T.U.
Notificare	633347/28.12.2020

Subscrisa Hexagon City SRL, cu sediul legal in Cluj-Napoca str. Alexandru Vaida Voevod nr. 16 corp 1 B ap. U80 , inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub nr. J12/3809/2016, cod unic de inregistrare RO 36657649 prin reprezentant legal , administrator Maris Florin , fata de sesizarea formulata de dna Vanea Annamaria in data de 24.12.2020( nr. notificare 633347/28.12.2020) si primita de societatea noastra in data de 11.01.2021, va comunicam urmatoarele:

1. In ceea ce priveste solicitarea prin care *constructia*, obiect al PUZ – dezvoltare ansamblu mixt str. Somesului nr. 15-21 – str. Lalelelor *nu va depasi nivelul legal de poluare*, respectuos va rugam sa comunicati petentei ca atat proiectul cat si lucrarile de construire vor respecta in totalitate prevederile legale privind reglementarile de mediu si ale autorizatiilor si acordurilor solicitate si emise in acest sens.
2. In ceea ce priveste asigurarea de raspundere civila fata de terti, va rugam sa comunicati petentei ca asemenea asigurare intra in vigoare doar din momentul inceperii lucrarilor de construire, obligatie care de regula este impusa constructorului care va realiza lucrarile de construire la ansamblul mixt din str. Somesului nr. 15-21- str. Lalelelor.

Precizam totodata ca societatea noastra nu are cunostinta de niciun litigiu de nicio natura, in legaura cu terenul si/sau constructiile din Cluj-Napoca str. Somesului – Lalelelor-Macelarilor obiect al Puz mentionat mai sus iar la data cumpararii, aceste imobile erau libere de orice sarcini sau litigii.

Cu deosebit respect,  
Maris Florin - administrator



621981 / 03.11.2021

**Catre,**  
**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,**  
**directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI - STRADA LALELELOR</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. Arhimar Serv S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	<b>Aviz C.T.A.T.U.</b>

**Referitor la notificarea Nr. 571882/433/08.10.2021 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

**La adresa cu nr 563457/05.10.2021 depusa de catre d-na Bratescu Mate Judith-Szuszanna si d-na Mate Ileana, raspunsul nostru este urmatoarul:**

#### I. CALCUL CUT

Aşa cum am expus în nenumărate ori până în acest moment Vă solicităm verificarea calculului CUT deoarece aceste în opinia noastră nu este corect. Nu odată la observațiile noastre ne-a fost oferit ca și răspuns faptul că acest dreptul de proprietate al terenului afectat de servitutea de utilitate publică va fi transferat către Consiliul Local, însă nu a existat niciun angajament în acest sens depus spre consultare, angajament în care să se precizeze modalitatea în care se va face transferul pentru a putea verifica cu exactitate modalitatea de calcul.

În ciuda afirmațiilor beneficiarului în sensul că acest calcul nu este relevant în această fază, considerăm că este extrem de relevant deoarece aceste calcule nu doar că eventual modifică prevederile PUG ci și prefigurează intenția beneficiarului în ceea ce se dorește a fi construit. În cazul în care prin PUZ se admit derogări ele nu pot fi cenzurate ulterior prin DTAC aferent emiterii autorizației de construcție. În acest sens ne menținem toate cele arătate până în acest moment.

Totodată Vă solicităm să aveți în vedere că aceste calcule au în vedere și terenul aflat momentan în domeniul privat al Statului. Considerăm că pentru ca acest teren să poată fi avut în vedere în primul rând, trebuie să existe un acord expres din partea Consiliului Local, iar pe de altă parte trebuie să existe o autorizație pentru demolarea clădirii existente.

R: In RLU la punctele 15 si 16 este explicat modul de calcul al POT si CUT, aceste prevederi fiind preluate in PUZ.

Pentru o intelegere cat mai corecta a valorilor indicilor teritorialii propusi de proiectul in cauza, vom arata in cele ce urmeaza modalitatea de calcul:

$P.O.T. = \frac{\text{Suprafata construita} \times 100\%}{\text{Suprafata teren}} = \frac{2014 \text{ mp} \times 100\%}{4272 \text{ mp}} = 47,14\%$

Deci P.O.T. propus = 47,14% < 70% = P.O.T. conform UTR RrM1 – Pentru parcele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii particular (dominante). Parcela studiata indeplineste doua din conditiile mentionate si anume este o parcela de colt respectiv se situeaza intr-o pozitie particulara (dominanta) si anume intersectia Strazilor Somesului cu Lalelelor.

$C.U.T. = \frac{\text{Suprafata desfasurata}}{\text{Suprafata teren}} = \frac{13670 \text{ mp}}{4272 \text{ mp}} = 3.2$

Deci C.U.T. propus = 3.2 = C.U.T. conform UTR RrM1 – Pentru parcele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii particular (dominante). Parcela studiata indeplineste doua din conditiile mentionate si anume este o parcela de colt respectiv se situeaza intr-o pozitia particulara (dominanta) si anume intersectia Strazilor Somesului cu Lalelelor.

Regulamentul nu subliniaza ca parcela trebuia sa indeplineasca toate conditiile pentru a putea propune pe aceasta indicii teritorialii amintiti.

Acest calcul apare in partile desenate cat si in memoriul tehnic din documentatie PUZ depusa. O data avizata documentatia PUZ de catre C.T.A.T.U. aceste valori (SC, SD) vor fi finale si nealterabile prin D.T.A.C.

Suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica va fi trecuta cu titlu gratuit in proprietate publica, astfel fiind luata in calcul POT si CUT, prevedere ce apare in RLU aferent PUG, afirmatiile de mai sus fiind astfel nefondate si eronate.

"Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

**Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică."**

Construcția propusa nu poate fi realizata fara parcela din proprietatea statului, care se afla in curs de achizitionare. Totodata cladirea existenta nu poate fi demolata fara o documentatie D.T.A.D, dar aceasta nu face parte din documentatia P.U.Z. in cauza.

**2. ÎNĂLȚIME:** înălțimea maximă admisă la cornișă conform PUG și Certificat de urbanism este 18 m (cu o marjă de eroare de 0,5 m). Vă solicităm să observați că ceea ce se propune are o înălțime de 19,5 m.



R: Rolul PUZ de restructurare este tocmai acela de a stabili condițiile de construire și de organizare urbanistică pe culoarul adiacent raului Someș, așa cum este clar evidențiat în regulament. Reglementările la care faceți trimitere se aplică în acele situații în care **NU** se solicită PUZ.

Înălțimea la cornișă va fi reglementată la 19.50m deoarece există obligația amplasării de spații cu altă destinație decât cea de locuire la nivelul parterului. Aceste spații au nevoie de o înălțime mai mare decât cea de 3.00m care ar rezulta prin împărțirea cotei la cornișă de 18.00m la numărul de niveluri (P+5E). Totodată în PUG la punctul 10. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR** se face precizarea că "pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m", ceea ce înseamnă că există unele neconcordanțe între prevederile PUG și aici intervine rolul PUZ de reglementare a condițiilor de construire. Propunerea de aliniere la cornișă de 19.50m este în concordanță cu prevederea PUG amintită mai sus.

În varianta revizuită a documentației PUZ, regimul de înălțime propus spre reglementare este următorul:

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19.5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru laturile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19.5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru corpul de clădire situat la intersecția strazilor Someșului cu viitoarea arteră de circulație de pe malul Someșului, deoarece se află într-o poziție urbană privilegiată (dominantă), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de (1-3S)+P+6E, fără a depăși 25.5m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

Ținând cont și de argumentele enumerate, considerăm că propunerea se încadrează atât în reglementările PUG (ținând cont și de faptul că "o variație de 0.50m este admisibilă") și totodată se încadrează în contextul unei dezvoltări urbane adecvate, în care spațiile cu funcțiuni publice de la parter au o înălțime de minim 3.50-4.00m

### 3. INADVERTENȚE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ ȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:

Considerăm că se impun lămuriri în ceea ce privește calculele efectuate de către proiectant. Vă solicităm să observați că în planurile depuse pentru vara anului 2020 suprafața construită era de 1578 mp iar acum ea crește la 2014 mp, dar suprafața desfășurată rămâne aceeași, și anume 13670 mp, neavând nicio schimbare în ceea ce privește înălțimea ansamblului propus. Nici pe partea desenată, în ceea ce privește modelarea ansamblului nu avem nicio schimbare, vizibil clădirea propusă fiind aceeași. Având în vedere acestea nu înțelegem cum se poate ca aceeași clădire propusă, cu aceeași configurație să aibă diferențe cu privire la suprafața construită și desfășurată.

R: Mentionam faptul ca rolul Planului Urbanistic Zonal, asa cum este reglementat prin Legea 350/2001 este acela de reglementare, detalieri si explicare a conditiilor de construire. Verificarea modului de calcul a suprafetelor si a indicilor urbanistici cade in sarcina proiectantului si avizatorului si nicidecum a vecinilor si acest lucru este obligatoriu la faza DTAC pentru a se verifica in ce masura prevederile PUZ sunt respectate in documentatia pentru AC. Atata timp cat suprafata construita propusa si suprafata desfasurata propusa respecta prevederile RLU valorile acestora pot suferi modificari de la o varianta la alta a documentatiei PUZ, distributia valorilor in cadrul volumetriei fiind o chestiune de tema de proiectare pe care proiectantul le-a implementat conform cerintelor beneficiarului lucrarii. O data avizata documentatia PUZ de catre C.T.A.T.U. aceste valori (SC, SD) vor fi finale si nealterabile.

Altfel spus, prin PUZ se reglementeaza POT si CUT, nu modul de calcul al POT si CUT care este unul singur, conform legii 350/2001 si a Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

4. FUNCTIUNEA MIXTĂ: Conform PUG în cazul imobilelor noi, la parterele spre spațiile publice vor fi de regulă funcțiuni de interes pentru public. Conform noului PUZ propus de către proiectant, spre deosebire de cel vechi, nr. apartamentelor crește la 140 de la 130, dispar birourile și rămâne suprafața de spațiu comercial aprox. 770 mp. În condițiile în care aspectul clădirii nu se schimbă deloc, proiectantul afirmând în mai multe rânduri că intenția lor este de a încadra clădirea în modalitatea în care ea să fie conformă previziunilor PUG - acest lucru reflectându-se și în partea desenată imobilele de pe strada Someșului fiind defapt inexistente deja în concepția lor - cum este posibil ca la parter să fie peste tot spații comerciale și ele să aibă o suprafață mai mică cu 1300 mp decât cea construită. Prin propunerea făcută de proiectant în acest moment, în opinia noastră funcțiunea mixtă solicitată de reglementările PUG este anihilată, defapt propunându-se doar un imobil cu locuințe.

R: Pentru aprobarea documentatiei PUZ aceasta trebuie sa respecte prevederile PUG, care impune urmatoarele:

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

În ceea ce privește suprafețele alocate funcțiilor propuse, nefiind reglementate procentual distributia acestora în imobil, prin RLU, alta decat pozitionarea acestora la

parter, impartirea acestora in cadrul volumetriei reprezinta o chestiune de tema de proiectare pe care proiectantul le-a implementat conform cerintelor beneficiarului lucrarii. Mai mult, in SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA este subliniat faptul ca functiunea va fi una mixta, fiind interzise "Ansambluri monofunctionale rezidentiale". Afirmatia cum ca am propune "doar un imobil de locuinte" este una profund eronata.

Cei 770 de metri patrati la care se face referire in plangere, reprezinta suprafata utila a spatiului comercial, restul suprafetei parterului reprezentand anexele spatiilor comerciale (depozite si curti de serviciu), ganguri de access auto si pietonale, acces auto in parkingul subteran. Suprafata construita a imobilului a fost calculata conform legii 350/2001 cu completarile ulterioare; trebuie inteles ca de cele mai multe ori suprafata desfasurata a parterului este inclusa in suprafata construita a imobilului si acestea nu coincid.

Intr-adevar pe planşa de dezvoltari viitoare imobilul de pe strada Somesului nr.13 nu apare figurat, intru cat suprafata ramasa care nu este servitute de utilitate publica, nu respecta conditiile impuse de RLU (sectiune 3 aliniatul 4) pentru a fi eligibila construirii.

5. VOLUMUL DOMINANT AL CLĂDIRII: Proiectantul și beneficiarul desconsideră total proprietățile din jur, lucrând cu înprejmuirile terenului studiat după bunul plac, deși proprietatea noastră există în acest moment poziționându-și ansamblul după o situație imaginară. La pct. IV.07. din partea scrisă spune că volumul dominant al clădirii va fi aliniat proprietății de pe str. Somesului nr. 13, ei considerând că această clădire va dispărea (din ce motive nu știm, pentru că ea nu este în întregime afectată de servitutea de utilitate publică din PUG). Amintim că terenul studiat are o poziționare favorabilă datorită faptului că el se află pe colțul străzii Somesului cu strada Lalelelor și nu că ar avea vreun alt colț, iar volumul dominant al clădirii ar trebui proiectat pe această latură. În această formă proiectantul încalcă intimitatea imobilului nostru care are geamurile îndreptate spre terenul studiat și viitorul ansamblu, proiectând cele 6 etaje pe latura cu imobilul nostru, etajele retrase fiind pe cealaltă latură.

R: Referitor la semnalarea faptului ca proiectantul desconsidera proprietatile din jur mentionam ca documentatia a fost intocmita pe suport topo realizat in urma masuratorilor efectuate pe sit si verificarea acestor date cu documentele existente la ANCPI. Condesideram aceste date ca fiind corecte. Excludem posibilitatea ca limita de hotar sa fie amplasata gresit, intrucat datele prelevate din sit au fost verificate cu cele de la cadastru, acest lucru fiind confirmat in extrasul de carte funciara.

"Situatia imaginara" care este amintita in plangere face referire la planşa "Perspective de dezvoltare", care este obligatorie in cadrul documentatiei PUZ, dar nu are rol reglementativ, ea prezentand posibilitatea dezvoltarii viitoare a zonei in acord cu prevederile PUG.

Intr-adevar pe planşa de dezvoltari viitoare imobilul de pe strada Somesului nr.13 nu apare figurat, intru cat suprafata ramasa care nu este servitute de utilitate publica, nu respecta conditiile impuse de RLU (sectiune 3 aliniatul 4) pentru a fi eligibila construirii.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Intr-una din variantele anterioare ale documentației PUZ, imobilul propus a avut accentul de colt la intersecția strazilor Somesului-Lalelelor, dar în urma dezbaterilor ce au avut loc în cadrul C.T.A.T.U. ne-a fost indicat repositionarea acestuia la viitoarea intersecție cu respectarea RLU.

Intrucât de-a lungul culoarului Somesului, pe aceasta latura se constituie o noua artera de circulație publică, se aplică reglementările de la punctul 5. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** și anume "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)".

Relația propusă între strada și construcții este una cu caracter urban, specifică zonei centrale și anume construire în front continuu, în aliniament.

Imobilul propus respectă reglementările PUG și în ceea ce privește alinierea la situația existentă.

Data:

**17.10.2021**

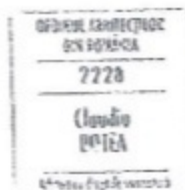
Intocmit,

**arh. Cristian Banuț**



Verificat,

**arh. Claudiu Botea**



622031 / 03.11.2021

**Catre,**  
**Primaria Municipiului Cluj-Napoca,**  
**directia de Urbanism compartimentul strategii urbane**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI - STRADA LALELELOR</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. Arhimar Serv S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Faza de proiectare	<b>Aviz C.T.A.T.U.</b>

**Referitor la notificarea Nr. 562558/433/05.10.2021 prin care ni se aduc la cunostinta sesizarile inregistrate cu privire la lucrarea depusa in vederea obtinerii avizului CTATU, va comunicam punctul nostru de vedere.**

**La adresa cu nr 561225/04.10.2021 depusa de catre d-na MATICEC MARIA, raspunsul nostru este urmatorul:**

Având în vedere faptul că se dorește construirea unei construcții cu 2 etaje la subsol, subsemnata menționez că solul existent în zona unde se va realiza ansamblu în cauză, este predispus la surpări (fiind pietros), iar realizarea celor doua etaje subterane va afecta rezistența imobilului subsemnatei. Astfel, doresc ca imobilul ce îmi apartine sa nu fie afectat de lucrările de construcție ce vor avea loc.

R: In vederea realizarii celor doua niveluri de parking subteran se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa fie evitate surparile accidentale (solutii de fundatii speciale, epuismențe, etc). Aspectele invocate de d-voastra sunt abordabile in faza de proiect tehnic- DTAC. Prin PUZ se reglementeaza doar conditiile de amplasare a cladirilor din punct de vedere urbanistic, si nu este necesara detalierea solutiilor tehnice la nivel de PTh, in conformitate cu Legea 350/2001 si a Normelor metodologice de aplicare a acesteia si a continutului cadru al documentatiei PUZ- GM-010-2000 Faptul ca exista un teren dificil de fundare cu risc major va fi studiat si aprofundat in vederea stabilirii solutiilor tehnice de construire la faza de Proiect Tehnic, cu respectarea bineinteles a legislatiei in vigoare. Pe de alta parte limita subsolului nu este aceeasi cu limita de proprietate pe aceasta latura, existand o retragere, spatiul ramas intrand in calculul spatiului verde pe sol.

Totodată, din planșele privind documentația de urbanism propusă pentru realizarea ansamblului cu funcțiuni mixte, reiese că între imobilul subsemnatei și imobilul vecin există zonă verde. Cu privire la acest aspect, subsemnata precizez că dorește să se mențină acest spațiu verde, fără a exista posibilitatea de a se realiza construcția unor parcuri exterioare. Astfel, subsemnata arată că în situația modificării zonei verde în spații de parcare mi-ar afecta rezistența construcției, iar zgomotul autoturismelor mi-ar afecta calitatea vieții.

R: Gabaritul ramas intre imobilul propus si imobilul doamnei Maticec nu permite realizarea de parcuri. Mai mult de atat spatiul verde la care se face referire intra in calculul spatiului verde pe sol, iar acesta o data aprobat prin PUZ nu poate fi modificat prin documentatia D.T.A.C.

De asemenea, subsemnata arată că în urma demolării construcției existente pe terenul pe care se dorește construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte, a fost lăsat un zid (care este alipit de imobilul subsemnatei), care în timp s-a distanțat și nu așezat infiltrații de apă în imobilul subsemnatei. Prin urmare, solicităm societății Hexagon City SRL să realizeze de îndată lucrările necesare pentru a stopa infiltrațiile de apă apărute în imobilul subsemnatei.

R: Hexagon City SRL a preluat terenul cu cladirile demolate, in forma actuala. O data cu inceperea lucrarilor de constructii pe amplasament, se vor face si lucrarile necesare pentru consolidarea si stoparea infiltratiilor in imobilului de pe str. Somesului nr.13.

Cu privire la regimul de înălțime din zonă, subsemnata dorește ca acesta să fie respectat, fără să se depășească înălțimea maximă stabilită prin regulamentul local de urbanism aprobat în ceea ce privește imobilul ce va fi construit în vecinătatea construcției subsemnatei.

În acest sens, la punctul IV.07, Regimul de înălțime din cuprinsul Memoriului tehnic rezultă că *Corpul de pe colțul de Sud-Vest care va deveni pe viitor volumul dominant al intersecției, va avea regimul de înălțime de 2S+P+6E cu o înălțime maximă de 25.50m.* Astfel, subsemnata arată, așa cum am menționat și prin obiecțiunile formulate anterior, faptul că nu se poate stabili poziția dominantă a unui amplasament în raport de o viitoare stradă care nu a fost aprobată printr-o hotărâre a Consiliului Local.

R: Rolul PUZ de restructurare este tocmai acela de a stabili condițiile de construire și de organizare urbanistică pe culoarul adiacent raului Someș, așa cum este clar evidențiat în regulament.

În varianta revizuită a documentației PUZ, regimul de înălțime propus spre reglementare este următorul:

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19.5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru laturile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19.5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+5E+R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru corpul de clădire situat la intersecția strazilor Someșului cu viitoarea artera de circulație de pe malul Someșului, deoarece se află într-o poziție urbană privilegiată (dominantă), prin PUZ se stabilește regimul de înălțime de  $(1-3S)+P+6E$ , fără a depăși 25.5m în punctul cel mai înalt.
- (c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

Ținând cont și de argumentele enumerate, considerăm ca propunerea se încadrează atât în reglementările PUG (ținând cont și de faptul că "o variație de 0.50m este admisibilă") și totodată se încadrează în contextul unei dezvoltări urbane adecvate, în care spațiile cu funcțiuni publice de la parter au o înălțime de minim 3.50-4.00m

Într-una din variantele anterioare ale documentației PUZ, imobilul propus a avut accentul de colț la intersecția strazilor Someșului-Lalelelor, dar în urma dezbatărilor ce au avut loc în cadrul C.T.A.T.U. ne-a fost indicat repositionarea acestuia la viitoarea intersecție cu respectarea RLU.

Intrucât de-a lungul culoarului Someșului, pe această latură se constituie o nouă artera de circulație publică, se aplică reglementările de la punctul 5. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** și anume "Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis)".

Relația propusă între strada și construcția este una cu caracter urban, specifică zonei centrale și anume construire în front continuu, în aliniament.

Imobilul propus respectă reglementările PUG și în ceea ce privește alinierea la situația existentă.

Pentru viitoarea artera a fost deja stabilit inclusiv profilul acesteia în prezentul PUG care este în vigoare în baza unei Hotărâri aprobate a Consiliului Local.

Totodată, subsemnata arată că în regulamentul local pentru UTR Rr M1 se menționează că: *(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.* Astfel, analizând textul legal menționat mai sus, se poate constata că trebuie îndeplinite două condiții cumulative, în această cauză nefiind îndeplinită nicio condiție, respectiv amplasamentul incident în prezenta speță nu se încadrează în categoria funcțiunii deosebite și totodată, nu se află în prezent într-o poziție dominantă.

R: Noi consideram ca terenul se afla in prezent intr-o pozitie urbana privilegiata – si anume intersectia strazilor Somesului cu Lalelelor, iar imobilul propus fiind cu functiuni deosebite (nu este definit in anexa 1 la prezentul PUG ce anume constituie functiuni deosebite), prin prezenta documentatie PUZ se propune o inaltime maxima de 25.5 m.

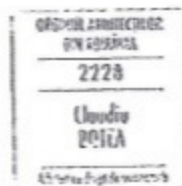
Prezentul proiect respecta reglementarile PUG Cluj-Napoca UTR RrM1, nu iese din gabaritele impuse, iar propunerile din acesta respecta directiile de dezvoltare viitoare ale orasului.

Data:  
**17.10.2021**

Intocmit,  
**arh. Cristian Banut**



Verificat,  
**arh. Claudiu Botea**



Anexa nr. 2

la Raportul informativ si  
consultarii publicului contine  
un numar de 37 pagini  
Slujp