

1-58 pag.

39/15.04.2024

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare,  
Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan, proiect din inițiativa beneficiarilor: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., S.C. DIESEL S.R.L., S.C. Prelucrare geamuri și oglinzi S.A. Cluj, S.C. Erimclas S.R.L, Diculescu Manuela-Corina și S.C. Patistar S.R.L.;

Reținând Referatul de aprobare nr. 373034/1/27.03.2024. conex cu nr. 815767/1/06.10.2023. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 373119/433/27.03.2024. conex cu nr. 815874/433/06.10.2023. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan, beneficiari: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., S.C. DIESEL S.R.L., S.C. Prelucrare geamuri și oglinzi S.A. Cluj, S.C. Erimclas S.R.L, Diculescu Manuela-Corina și S.C. Patistar S.R.L. pentru un teren în suprafață de 5447 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1187 din 8.01.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 192 din 25.08.2022 și avizul Arhitectului șef nr. 138 din 24.08.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitorii pe de altă parte și P.U.Z. – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan cu Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, pentru un teren în suprafață măsurată de 5447 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 272786, nr. cad. 287569, nr. cad. 318651, nr. cad. 11702/2, nr. cad. 252278, nr. cad. 318650, nr. cad. 268533, nr. cad. 252142, nr. cad. 251342, nr. cad. 263074, nr. cad. 252548, nr. topo. 3816/1/4 (nr. C.F. 284708) și nr. cad. 271988, beneficiari: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., S.C. DIESEL S.R.L., S.C. Prelucrare geamuri și oglinzi S.A. Cluj, S.C. Erimclas S.R.L, Diculescu Manuela-Corina și S.C. Patistar S.R.L.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte ( 2 corpuri de clădire) după cum urmează:

Prevederi P.U.Z.- R.L.U propuse

**U.T.R. M5 – zonă mixtă**

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

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă la cornișă nu va depăși 37 m, iar înălțimea maximă admisă nu va depăși 40 m corp A - (1-3S)+P+7E+R, corp B - (1-3S)+P+9E;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

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

- retragerea față de aliniament: min. 3 m;
- retragerile față de limitele laterale: min. 4,5 m și min. 6 m conform Planșei „A6 – Reglementări urbanistice”;
- circulații și accese: auto din Calea Dorobanților și accese pietonale din Calea Dorobanților și din strada Episcop Nicolae Ivan;
- 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 condiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

La propunerea proprietarului terenului/investitorului vor fi realizate următoarele obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- a) spațiu administrativ: un spațiu de servicii situat la parterul imobilului denumit “CORP B”, în suprafața utilă de aprox. 150 m<sup>2</sup>, la stadiul de semifinisat;
- b) trei locuințe sociale/pentru tineri: apartamente cu 2 camere, situate la parterul imobilului denumit “CORP B”, la stadiul de semifinisat;
- c) realizare legătură pietonală între strada Dorobanților și strada Episcop Nicolae Ivan;
- d) amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Dorobanților pentru 2 mașini;
- e) amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Episcop Nicolae Ivan pentru 3 mașini;
- f) amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Dorobanților.

Anterior recepției imobilului denumit “CORP A” și ulterior recepției imobilului denumit “CORP B”, investitorul privat va realiza trecerea în domeniul public cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a obiectivelor a) și b).

Anterior recepției imobilului denumit “CORP A”, vor fi realizate de către investitor și celelalte obiective de interes public: c), d), e) și f),...

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2 și Planșa „A.6- Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

**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**

Nr. înreg:

NR. \_\_\_\_\_

## CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data \_\_\_\_\_ și este încheiat între

**Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca** reprezentat de \_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică**

și

**SDC IMOBILIARE S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Prof. Gheorghe Marinescu, 36-38, ap.2, Județ Cluj, înregistrată la ORC Cluj sub nr. J12/115/2010, Cod unic de înregistrare 26442448, legal reprezentată prin dl. **BERCIU STEFAN** denumit în continuare **dezvoltator/investitor/investitor privat**.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

**Având în vedere că:**

**A.** Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situat/e în Cluj-Napoca, Strada Dorobanților, nr. 114, identificat prin extrasul CF nr 252142, 272786, 268533, 284708, 252548, 263074, 251342, 287569, 271988, 252278, 318651, 318650, 267121, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform certificat de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018, respectiv certificat de urbanism nr. 1349 din 27.05.2022.

**B.** În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

**C.** Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

**D.** Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

**E.** Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate părțile convin următoarele:



## 1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

- 1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat
- teritoriu urban cu caracter mixt, cu o **structură funcțională echilibrată**, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, în concordanță cu modul de construire din zonă.
- 1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de oportunitate 1187 din 08.01.2019 și avizul arhitectului – șef 192 din 25.08.2022, respectiv avizul de completare 138 din 24.08.2023, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:
- Anterior recepției imobilului denumit "CORP A" și ulterior recepției imobilului denumit "CORP B", investitorul privat va realiza trecerea în domeniul public cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a următoarelor obiective:
    - a. spațiu administrativ: un spațiu de servicii situat la parterul imobilului denumit „CORP B”, în suprafața utilă de aprox. 150 m<sup>2</sup>, la stadiul de semifinisat,
    - b. 3 locuințe sociale/pentru tineri: apartamente cu 2 camere situate la parterul imobilului denumit CORP B, la stadiul de semifinisat,Anterior recepției imobilului denumit "CORP A", vor fi realizate de investitor următoarele :
    - Realizare legatură pietonală între strada Dorobanților și Episcop Nicolae Ivan,
    - Amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Dorobanților pentru 2 mașini,
    - Amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Episcop Nicolae Ivan pentru 3 mașini,
    - Amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Dorobanților
- 1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 vor fi finalizate și vor fi recepționate în condițiile de la pct. 1.2., conform Avizului arhitectului-șef nr. 192 din 25.08.2022, respectiv avizul de completare 138 din 24.08.2023.
- 1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.
- 1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.
- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

## 2. DURATA DE DERULARE

- 2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.
- 2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.
- 2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.
- 2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

## 3. FINANȚAREA PROIECTULUI

- 3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 158 138 900 lei
- 3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr 192 din 25.08.2022, respectiv avizul de completare 138 din 24.08.2023.

## 7. ALTE CLAUCZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.
2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de \_\_\_\_\_

SDC IMOBILIARE S.R.L., legal reprezentata prin dl. BERCIU STEFAN

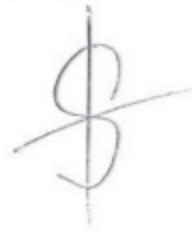
Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant \_\_\_\_\_

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan \_\_\_\_\_

Director Juridică, director executiv Alina Rus \_\_\_\_\_

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop \_\_\_\_\_



Auera la Holătară

nr \_\_\_\_\_

contine 3 pagini.



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. /2023

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Arhitect șef  
Daniel Pop



1

### Unitati si subunitati functionale

-existent: Conf PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR RiM-

Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta

-propus: Teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona.

Se propune R.L.U. U.T.R. M5 care contine derogari de la RLU UTR Rim.

Teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona.

Indicatori urbanistici obligatorii

POT maxim=60%

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima=40% x St(suprafata terenului)

CUT maxim=2,8

### UTR M5-Zona mixta

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată.

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.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, învățământ, culturale, de sănătate, de turism, (alimentație publică, etc.)

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau înafara 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.

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

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

Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

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, ÎNȚIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Parcelele inițiale vor fi alipite și vor genera o singură parcelă, aferentă UTR M5 cu suprafața de 5 447,00 m<sup>2</sup>.

Clădirile vor fi amplasate în retragere de minimum 3 m față de aliniament.

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire deschis în concordanță cu modul de construire în zonă.

La strazile principale (Calea Dorobanților) retragerile față de limitele laterale va fi min. 4,5 m.

La strazile secundare (str. Episcop Nicolae Ivan) retragerile față de limita laterală va fi min. 4,5 m pe latura vestică, respectiv min. 6m pe latura estică.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.



Accesul pe amplasament se realizează din strada Dorobanților, circulație publică.

Se propune realizarea unei legături pietonale de la strada Episcop Nicolae Ivan la strada Dorobanților.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

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

Se va asigura instalarea tubulaturii încastrate a cablurilor electrice necesare punctelor de reîncărcare vehicule electrice pentru un loc de parcare la fiecare 5 locuri.

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.

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 37 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime de (I-3S)+P+7E+R pentru CORP A și (I-3S)+P+9E pentru CORP B.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, console etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului.

Nu se admite realizarea de balcoane spre limitele laterale de proprietate, doar logii.

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților, la rețelele edilitare publice.



Se interzice montarea instalațiilor individuale de gaz pentru încălzire/apă caldă menajeră. Clădirile se vor racorda la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară sau bloc.

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).

Ansamblul va dispune de puncte gospodărești de colectare selective a deșeurilor pe patru fracții de tip îngropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzător (min. 10 m<sup>2</sup>) a.i. acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze discomfort. Acestea vor fi prevăzute cu rigole de scurgere.

#### INSTALAȚIILE ȘI SPAȚIUL PLANTAT

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Se vor planta un număr de min. 20 arbori, din specia *acer platanoides*, *acer campestre* și *betula*, cu circumferința de 35 cm măsurată la 1m de la colet.

#### IMPLANTAREA

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

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

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

Pentru ansamblul studiat:

POT max = 60%

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

##### 16. ÎNALȚĂȚEA MAXIMĂ A CLĂDIRII (C.U.T.)

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 2,8

Intocmit,

Arh. îndrumător Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 5 PAGINI

*[Handwritten signature]*

5



**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan**

Prin cererea nr. 680596/433/2022, S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., S.C. DIESEL S.R.L., S.C. Prelucrare geamuri și oglinzi S.A. Cluj, S.C. Erimclas S.R.L, Diculescu Manuela-Corina și S.C. Patistar S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarelor: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., S.C. DIESEL S.R.L., S.C. Prelucrare geamuri și oglinzi S.A. Cluj, S.C. Erimclas S.R.L, Diculescu Manuela-Corina și S.C. Patistar S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 5477 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 272786, nr. cad. 287569, nr. cad. 318651, nr. cad. 11702/2, nr. cad. 252278, nr. cad. 318650, nr. cad. 268533, nr. cad. 252142, nr. cad. 251342, nr. cad. 263074, nr. cad. 252548, nr. topo. 3816/1/4 (nr. C.F. 284708) și nr. cad. 271988.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 5477 mp, este delimitat de Calea Dorobanților - în partea de nord-vest, de strada Episcop Nicolae Ivan în partea de sud-est, limită P.U.Z. de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan aprobat cu H.C.L. nr. 402 din 18 iunie 2020 – în partea de nord-est și limită U.T.R. Lc/P.U.Z, U.T.R. Lc în partea de sud – vest.

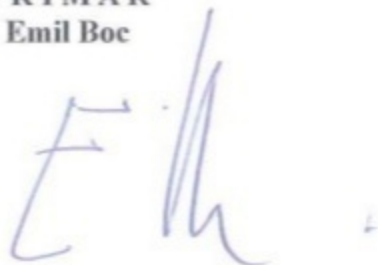
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare,**  
**Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 373034/1/27.03.2024 conex cu nr. 815767/1/06.10.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare, Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 680596/433/2022, S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., S.C. DIESEL S.R.L., S.C. Prelucrare geamuri și oglinzi S.A. Cluj, S.C. Erimclas S.R.L, Diculescu Manuela-Corina și S.C. Patistar S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarilor: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., S.C. DIESEL S.R.L, S.C. Prelucrare geamuri și oglinzi S.A. Cluj, S.C. Erimclas S.R.L, Diculescu Manuela-Corina și S.C. Patistar S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 5477 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 272786, nr. cad. 287569, nr. cad. 318651, nr. cad. 11702/2, nr. cad. 252278, nr. cad. 318650, nr. cad. 268533, nr. cad. 252142, nr. cad. 251342, nr. cad. 263074, nr. cad. 252548, nr. topo. 3816/1/4 (nr. C.F. 284708) și nr. cad. 271988.

Procesul elaborării prezentei documentații de urbanism a implicat parcurgerea următoarelor etape:

- inițierea elaborării documentației de urbanism prin emiterea Avizului de oportunitate nr. 1187 din 8.01.2019, ce a avut la bază certificatul de urbanism nr. 1696 /26.04.2018
- elaborarea studiilor de fundamentare (studiu topografic, studiu geotehnic, studii analitice)
- elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism supusă consultării publice
- obținerea de avize și/sau acorduri solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1696 /26.04.2018
- redactarea finală a documentației de urbanism - cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri și obținerea Avizului arhitectului Șef pentru PUZ.

După avizarea documentației PUZ, certificatul de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018 și-a încetat valabilitatea, emițându-se ulterior certificatul de urbanism nr. 1349 din 27.05.2022, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018. și s-au actualizat avizele de amplasament.

În baza certificatului nou obținut s-a actualizat Avizul arhitectului Șef emis pentru PUZ (Aviz Arhitectului Șef nr. 192/25.08.2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 138 din 24.08.2023), pentru a putea continua procesul elaborării documentației de urbanism și a trece la etapa de aprobare a propunerii documentației de urbanism de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 5447 mp, este delimitat de Calea Dorobanților - în partea de nord-vest, de strada Episcop Nicolae Ivan în partea de sud-est, limită P.U.Z. de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan aprobat cu H.C.L. nr. 402 din 18 iunie 2020 – în partea de nord-est și limită U.T.R. Lc/P.U.Z, U.T.R. Lc în partea de sud – vest. Accesul la amplasament se realizează din Calea Dorobanților (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1141*) și strada Episcop Nicolae Ivan (*stradă necadastrată aflată în domeniul public*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. *Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1187 din 8.01.2019 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune restructurarea unui teren în suprafață de 5477 mp și stabilirea reglementărilor specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte (2 corpuri de clădire) după cum urmează:

#### U.T.R. M5 – zonă mixtă

–*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;

–*regimul de construire*: deschis;

–*înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă la cornișă nu va depăși 37 m, iar înălțimea maximă admisă nu va depăși 40 m corp A - (1-3S)+P+7E+R, corp B - (1-3S)+P+9E;

–*indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

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

–*retragerea față de aliniament*: min. 3 m;

–*retragerea față de limitele laterale*: min. 4,5 m și min. 6 m conform Planșei „A6 – Reglementări urbanistice”;

–*circulații și accese*: auto din Calea Dorobanților și accese pietonale din Calea Dorobanților și din strada Episcop Nicolae Ivan;

–*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.

Astfel, pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 192 din 25.08.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, avizul Arhitectului șef de completare nr. 138 din 24.08.2023, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 213146/466/2019 care a fost actualizat în baza certificatului de urbanism nr. 1349/2022 cu Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 545309/446/2023.

La propunerea proprietarului terenului/investitorului vor fi realizate următoarele obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

a) spațiu administrativ: un spațiu de servicii situat la parterul imobilului denumit “CORP B”, în suprafața utilă de aprox. 150 m<sup>2</sup>, la stadiul de semifinisat;

b) trei locuințe sociale/pentru tineri: apartamente cu 2 camere, situate la parterul imobilului denumit “CORP B”, la stadiul de semifinisat;

c) realizare legătură pietonală între strada Dorobanților și strada Episcop Nicolae Ivan;

d) amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Dorobanților pentru 2 mașini;

e) amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Episcop Nicolae Ivan pentru 3 mașini;

f) amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Dorobanților.

Anterior recepției imobilului denumit “CORP A” și ulterior recepției imobilului denumit “CORP B”, investitorul privat va realiza trecerea în domeniul public cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a obiectivelor a) și b).

Anterior recepției imobilului denumit “CORP A”, vor fi realizate de către investitor și celelalte obiective de interes public: c), d), e) și f),...

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1349 din 27.05.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare (*anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament, iar suplimentar s-au transmis notificări proprietarilor parcelelor învecinate, în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.*), răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 9.10.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.– de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan, a fost supus consultării publice din 9.10.2023 până în 24.10.2023. Menționăm că în această perioadă nu s-au înregistrat propuneri sau observații cu privire la proiectul de act normativ supus consultării. Ulterior, prin adresa nr. 924973/433/10.11.2023 S.C. Service Automobile 2 Cluj S. A. a solicitat dezbaterea publică a proiectului anterior promovării spre aprobare în Consiliul local, în vederea clarificării unor aspecte.

**Dezbaterea publică** a proiectului de hotărâre privind aprobarea PUZ– de restructurare urbană – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan avut loc în 26.02.2024 la sediul primăriei, Calea Moșilor nr.3, Sala de sticlă, cu începere de la ora 17.00. La dezbateri au participat reprezentanți ai administrației publice locale, reprezentanți ai beneficiarului PUZ și jurnaliști. Precizăm că cel care a solicitat dezbaterea publică ( S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A.) nu s-a prezentat la dezbateri, însă a trimis printr-un reprezentant legal niște obiecțiuni scrise pe care le-a înregistrat în ziua dezbaterii, chiar înainte de începerea ședinței.

În cadrul dezbaterii publice au fost citite observațiile și s-a răspuns/clarificat aspectele semnalate. Observațiile transmise au făcut referire la faptul că din documentația online publicată pe site-ul primăriei lipsesc avizele deținătorilor de rețele precum și avizul de la sănătatea populației, studiile de fundamentare solicitate prin Avizul de oportunitate, iar concluziile acestora nu sunt specificate în memoriul PUZ, s-au semnalat neconcordanțe între memoriul și RLU PUZ și observații cu privire la planșele de Reglementări urbanistice și posibilități de mobilare.

S-a clarificat faptul că aceste documente invocate ca lipsă se regăsesc în documentația PUZ însă nu s-au publicat întrucât nu fac parte din proiectul de hotărâre. La faza de aprobare ( *în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică*) se publică proiectul de act normativ ce se supune votului în Consiliul local, nu întreaga documentație PUZ. Tocmai de aceea li s-a transmis celor de la Service Automobile 2 Cluj S.A. ca dacă doresc, au posibilitatea să consulte la sediul primăriei întreaga documentație PUZ, nu doar proiectul de hotărâre publicat. Documentația PUZ depusă de SDC Imobiliare este completă, existând la dosar toate studiile de fundamentare solicitate prin avizul de oportunitate, cu concluziile aferente și care au fost trecute și în memoriul PUZ.

De-a lungul procesului de avizare s-au elaborate mai multe variante, până să se ajungă la forma finală propusă spre aprobare în Consiliul local, iar ceea ce s-a publicat inițial pe site-ul primăriei a fost forma depusă spre avizare, care a fost ulterior corectată sub aspectul neconcordanțelor dintre memoriu și regulament. Pentru clarificare sunt publicate acum atât forma finală a documentației, cât și forma depusă spre avizare. Observațiile făcute de Service Automobile au fost pe forma depusă spre avizare, nu forma finală pentru care s-a emis Avizul Arhitectului Șef.

În ceea ce privește retragerile față de limitele laterale, în funcție de soluția propusă la faza DTAC ( și regimul de înălțime propus), se va stabili exact amplasarea pe parcelă, cu respectarea normelor de însorire. Retragera minimă trecută în RLU PUZ este în concordanță cu prevederile RLU PUG aprobat.

În ceea ce privește observația că RLU PUZ nu prevede nici o regulă privind balcoanele sau logiile în raport cu retragerile față de limitele de proprietate, s-a clarificat în timpul dezbaterii că retragera minimă reglementată prin PUZ se aplică tuturor elementelor fațadei, inclusiv balcoanelor.

Precizăm totodată că s-a îndreptat eroarea materială de pe planșa Reglementări urbanistice în sensul că retragerea față de limita vestică este de minim 4,5m, în conformitate cu prevederile RLU PUZ și Avizului Arhitectului Șef, nu minim 5m, cum a apărut inițial pe planșa.

Terenul aflat în proprietatea Service Automobile 2 Cluj SA pentru care s-a elaborat și aprobat PUZ prin H.C.L nr. 402/2020 și terenul care face obiectul prezentului PUZ fac parte din aceeași unitate teritorială de referință, UTR Rim – restructurarea zonelor cu caracter industrial, zonă mixtă. În timpul dezbaterii publice s-au prezentat comparativ cele două documentații PUZ, cea aprobată prin HCL nr. 402/2020 și cea propusă spre aprobare în Consiliul local, beneficiar SDC Imobiliare SRL și alții, concluzionându-se faptul că proiectele sunt similare atât în privința reglementării cât și a tipului de investiție/funcțiuni propuse.

PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 402/2020 prevede două corpuri de clădire, două fiind propuse și prin PUZ-ul SDC. Regimul maxim de înălțime aprobat pentru Service Automobile 2 Cluj S.A este (1-3)S+P+7E+R pentru corpul de la stradă și (1-2)S+4D+P+9E pentru corpul din partea posterioară, cu Hmax 45m, în timp ce regimul maxim de înălțime propus prin documentația SDC Imobiliare SRL este de (1-3)S+P+7E+R pentru corpul de la stradă și (1-3)S+P+9E pentru corpul din partea posterioară, cu Hmax 40m.

Indicii urbanistici aprobați pentru Service Automobile 2 Cluj SA sunt POT max 60%, CUT maxim 2,8, identic cu cei propuși prin PUZ-ul inițiat de SDC Imobiliare, respectiv POT max 60%, CUT max 2,8.

Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 4,5m pentru PUZ-ul inițiat de Service Automobile 2 Cluj SA, respectiv minim 4,5m și minim 6m ( conform planșei Reglementări urbanistice) pentru PUZ-ul inițiat de SDC Imobiliare.

În ceea ce privește regimul derogatoriu al documentației PUZ, acesta vizează regimul maxim de înălțime și regimul de construire. Regimul maxim de înălțime propus prin PUZ este mai mare decât maximumul de P+6E prevăzut de RLU PUG și s-a admis datorită faptului că clădirile existente în zonă au regim mare de înălțime (P+10E). Totodată s-a admis construirea în regim deschis, în loc de regim de construire închis ( cum prevăd reglementările de ordin general ale RLU PUG) întrucât acesta este modul de construire în zonă, toate construcțiile fiind retrase de la aliniamentul Căii Dorobanților, prin PUZ stabilindu-se reglementări specifice în concordanță cu caracterul zonei.

În ședința CTATU din 12.04.2024 Arhitectul-șef a prezentat o sinteză a dezbaterii publice din 26.02.2024 și a decis înaintarea proiectului de hotărâre primarului pentru promovarea spre aprobare în Consiliul local, acesta îndeplinind condițiile de legalitate pentru a fi supus aprobării.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. consilier arh. Carmen Coțofan

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

27.03.2024



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 36-38, ap. 2, înregistrată sub nr. 690586 din 17.08.2022 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:

Nr. 192 AVIZ din 25.08.2022

pentru P.U.Z. - de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan generat de imobilele cu nr. cad. 272786, nr. cad. 287569, nr. cad. 318651, nr. cad. 11702/2, nr. cad. 252278, nr. cad. 318650, nr. cad. 268533, nr. cad. 252142, nr. cad. 251342, nr. cad. 263074, nr. cad. 252548, nr. topo. 3816/1/4 (nr. C.F. 284708), nr. cad. 271988.

Inițiator: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Mircea N. Coșoveanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 5477 mp, este delimitat de Calea Dorobanților - în partea de nord-vest, de strada Episcop Nicolae Ivan în partea de sud - est, limită P.U.Z. de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan aprobat cu H.C.L. nr. 402 din 18 iunie 2020 – în partea de nord-est și limită U.T.R. Lc/P.U.Z, U.T.R. Lc în partea de sud - vest.

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

##### *UTR Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*

*funcțiune predominantă:* Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

*-înălțimea maximă admisă:* Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se 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.; (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 PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

*-indici urbanistici :* Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

-retragere min. față de aliniament: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-retragere min. față de limitele laterale și posterioare: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

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. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor 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 9 m.

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

Prin PUZ se propune reglementarea unui teren în suprafață de 5477 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte ( 2 corpuri de clădire) după cum urmează:

### - U.T.R. M5 – zonă mixtă

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

-regimul de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă:

- înălțimea maximă admisă la cornișă nu va depăși 37 m, iar înălțimea maximă admisă nu va depăși 40 m corp A - (1-3S)+P+7E+R, corp B - (1-3S)+P+9E;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp,

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

-retragerea față de aliniament: min.3m;

-retragerile față de limitele laterale: min. 4,5m și min.6m cf. Planșei Reglementări urbanistice

-circulații și accese: auto din Calea Dorobanților și accese pietonale din Calea Dorobanților și din strada Ep. Nicolae Ivan;

-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 documentația PUZ de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 162 din 26.07.2022 valabil pe perioada de valabilitate a CU nr. 1696 din 26.04.2018 .

În urma analizării documentației de urbanism depuse cu nr. 690586 din 17.08.2022 se reavizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

La propunerea proprietarului terenului/ investitorului vor fi realizate următoarele obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- a) spațiu administrativ: un spațiu de servicii situat la parterul imobilului denumit "CORP B", în suprafața utilă de aprox. 150 m<sup>2</sup>, la stadiul de semifinisat,
- b) trei locuințe sociale/ pentru tineri: apartamente cu 2 camere, situate la parterul imobilului denumit "CORP B", la stadiul de semifinisat,
- c) Realizare legătură pietonală între strada Dorobanților și Episcop Nicolae Ivan,
- d) Amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Dorobanților pentru 2 mașini
- e) Amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Episcop Nicolae Ivan pentru 3

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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

mașini,

- Amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Dorobanților.

Anterior recepției imobilului denumit "CORP A" și ulterior recepției imobilului denumit "CORP B", investitorul privat va realiza trecerea în domeniul public cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a obiectivelor a) și b).

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.

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. 1349 din 27.05.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Muresan

Red., 3 ex., ing. Cristina Bartha

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 153 din 28.08.2022

pentru completare Aviz Arhitect Șef nr. 192 din 25.08.2022

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 192 din 25.08.2022 emis pentru P.U.Z. - de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan

în sensul:

*Anterior recepției imobilului denumit "CORP A", vor fi realizate de către investitor și celelalte obiective de interes public: c), d), e) și f).*

Primar,  
EMIL BOC

Arhitect Șef,  
DANIEL POP

Red. 2 ex. Adina Laura Birjac

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216

Aprobat  
Primar

EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.D.C. IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. dr. Gh. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. 436392/433/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism se emite următorul

#### AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 1189 din 30.01.2019

pentru elaborarea

**P.U.Z – de restructurare, Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan ( fostă Coastei)**  
generat de imobilele cu nr. Cad.252278, nr. Cad. 263074, nr. Cad. 268533, nr. Cad. 271988, nr. Cad. 272786, nr. Cad.287569, nr. Cad.318651, nr. Cad. 251341, cu respectarea următoarelor condiții:

#### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este încadrat în UTR RiM, zonă delimitată de Calea Dorobanților – la nord-vest, str. Episcop Nicolae Ivan – la sud-est, limitele U.T.R Lc/PUZ și U.T.R Lc – pe celelalte laturi, așa cum apare în Planșa 3.2 – Reglementari urbanistice aferente P.U.G. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și vecinătățile adiacente.

#### 2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă,  
- *propus*: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, în concordanță cu modul de construire din zonă. Pentru păstrarea coerenței dezvoltării propunerea se va corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr. Cad.261102.

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

- P.O.T maxim = 60%

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

- C.U.T maxim = 2,8

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

-dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat:  
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din Calea Dorobanților;  
-staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;  
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;  
- toate investițiile propuse prin studiul de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestuia.

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.

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
- studii urbanistice (masterplan) , studiu de fezabilitate și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare ( cf. Condiționări Primare, din Regulament aferent Rim).

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

*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 Ord. 233/2016.*

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,  
Ing. Colina Ciuban

Șef birou Strategii urbane  
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan  
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2665745 din 10.01.19  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 10.01.19.

**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. SDC IMOBILIARE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 637797/11.11.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - de restructurare – Calea Dorobanților - str. Episcop Nicolae Ivan

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

- **Certificat de urbanism nr. 1349/27.05.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 1187/08.01.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 192/25.08.2022**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 637797/11.11.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de : 28.09.2018

În datele de 27.11.2020 și 20.04.2021 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. - de restructurare – Calea Dorobanților nr. 114-118, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 26.06.2020 și 05.10.2021

Anunțul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 11.08.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 05.10.2021 - ora 14

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 26.06.2020 - ora 9 și 05.10.2021 - ora 14

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

- S.C. TEXTILA ROMAT S.A. – Calea Dorobanților nr. 112
- S.C. ELBA NOVO S.R.L. – Calea Dorobanților nr. 112
- Asociația de Proprietari – Calea Dorobanților nr. 112, bloc G1
- Asociația de Proprietari – Calea Dorobanților nr. 112, bloc G2
- S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. – Calea Dorobanților nr. 84
- S.C. DACIA SERVICE CLUJ FELEAC S.A. – Calea Turzii nr. 253-255

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca 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 : 26.06.2020 - ora 9 și 05.10.2021 - ora 14

La dezbaterile din 26.06.2020 și 05.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Victor Filip-Director S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A.

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

- nr. 272505/10.06.2020 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
- nr. 303302/26.06.2020 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
- nr. 622259/18.12.2020 – M. Hangiu
- nr. 631166/23.12.2020 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
- nr. 631169/23.12.2020 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
- nr. 631173/23.12.2020 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
- nr. 247599/15.04.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
- nr. 247608/15.04.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84



- nr. 247621/15.04.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
  - nr. 563093/05.10.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
  - nr. 563108/05.10.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
  - nr. 563110/05.10.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
  - nr. 631059/09.11.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
  - nr. 631067/09.11.2021 – S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A., Calea Dorobanților nr. 84
- 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. 94516/11.02.2021, 94523/11.02.2021, 94526/11.02.2021, 94531/11.02.2021, 557094/01.10.2021, 669070/26.11.2021 și 669065/26.11.2021, beneficiarul lucrării 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. 284498/433/16.06.2020, 341286/433/16.07.2020, 625065/433/21.12.2020, 632717/433/24.12.2020, 269050/433/27.04.2021, 571567/433/08.10.2021 și 641353/433/15.11.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 112153/433/19.02.2021, 571285/433/08.10.2021, 675682/433/03.12.2021 și prin e-mail lui M. Hangiu

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 informației și  
consultării publicului

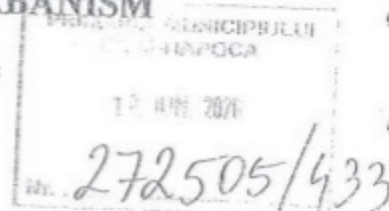
Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

NR. 65 / 09.06.2020

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A.  
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada Dorobanților nr. 84 bl. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax 0264 4107 68 (fost 120) e-mail director\_sa2cj@otcgroup.ro  
în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin  
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:  
P.U.Z - Dorobanților 114-118  
amplasament: \_\_\_\_\_

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Referitor la soluția propusă prin P.U.Z., considerăm amplasarea imobilului dinspre Strada Dorobanților  
la o distanță foarte mică de proprietatea noastră raportată la înălțimea propusă (37m).  
Menționăm că în propunerea de dezvoltare inițiată prin P.U.Z. Dacia Service am propus o retragere  
mult mai mare față de vecin (peste 10m).  
În contextul în care imobilul vecin se află la sud-vest, această apropiere va umbri considerabil imobilul  
nostru ce va avea în componentă și locuințe colective.

Într-o situație relativ similară se află și vecinătatea imobilului propus spre Strada Episcop Nicolae  
Ivan.

Cu mulțumiri,

Data: 09.06.2020

Semnătura: \_\_\_\_\_

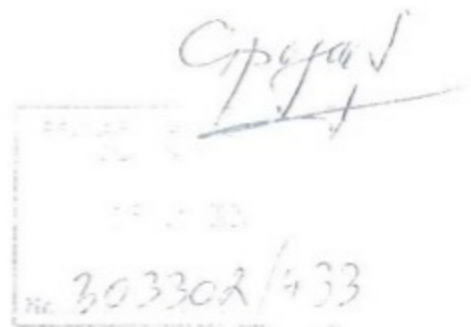


Notă:

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

SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA  
CLUJ-NAPOCA, CALEA DOROBANTILOR NR 84  
Nr inreg Reg Com: J12/330/1996  
CUI: RO8175687

Nr.inreg. : 70/26.06.2020



Catre,

Primaria municipiului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

Domnului primar Emil Boc

In legatura cu PUZ Restructurare urbana str Dorobantilor nr. 114-118 si ca urmare a cererii de inregistrare nr 302327/25.06.2020 va informam urmatoarele:

Nu sunt accesibile studiile de fundamentare. Conform Memoriu Cap.3. Propuneri de dezvoltare urbanistica, Cap. 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare – nu este mentionat nici un studiu de fundamentare. Nu sunt accesibile (publice) studiile de fundamentare – ceea ce contravine metodologiei de consultare a populatiei.

Propunerea unui UTR M5 conform Memoriu subcapitol 3.5 Zonificare si bilant teritorial este in afara reglementarilor PUG.Regula conform PUG pentru spatiile verzi pentru a ocupa minim 30% din teren pe sol natural este nesustinuta de reprezentarea in Plansa de Mobilare urbanistica – deoarece acolo apare ca spatiu verde o terasa ierbata. Pana nu se va demonstra cu suprafete sustinute de cote, presununea ca se respecta suprafata de spatii verzi ramane discutabila.

Regulile cuprinse in Regulamentul general de urbanism:

Pentru Capitolul A. Reglementari pentru spatiul public – regulile prezentate nu au nici o legatura cu proiectul propus.

Pentru Sectiunea 2 – nu exista nici o mentiune in plansele desenate ca proportia intre locuire si alte functiuni ar fi respectata.

Pentru sectiunea 3. Se mentioneaza ca parcelarea se va realiza conform planului de mobilare – dar nu exista nici o plansa de parcelare.

Conform Art. 5 se prevede ca amplasarea cladirilor se va realiza in aliniament – ceea ce la Calea Dorobantilor este neconform. Regulamentul propune un regim neclar de construire – adica fie inchis fie deschis, fara sa precizeze unde se aplica o anumita regula.

Cap. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei -se mentioneaza ca la strada Episcop Nicolae Ivan sunt locuinte la parter , ceea ce in plansele desenate nu se confirma pentru ca acolo apar multe etaje peste parter (cel putin 7 etaje).

Conform Art. 9. Stationarea autovehiculelor – nu se precizeaza care este norma de asigurare a parcarilor. De aceea se poate presupune ca nu exista nici o norma.

La Art. 10. Inaltimea constructiilor- se precizeaza o anumita limita in metri fara a se stabili de unde anume se masoara inaltimea , iar acest element este important deoarece exista o diferenta de nivel considerabila intre Calea Dorobantilor si strada Episcop Nicolae Ivan.

Conform Art. 11 se admite realizarea balcoanelor si bovindourilor peste spatiul public cu toate ca nu este cazul si nu se precizeaza daca balcoanele si bovindourile se pot realiza peste limitele laterale minimale prevazute in plansele desenate – ceea ce face posibila construirea la distante foarte mici de vecini a balcoanelor (adica si la 1 metru de vecini).

La Art. 12 nu se specifica ce fel de colectare a deseurilor se propune. Nici unde se afla punctul gospodaresc. Pentru ca PG (punctul gospodaresc) nu este figurat nu este clar daca amplasarea lui este conform normelor de sanatate a populatiei care prevad o distanta de minim 10 m fata de locuinte.

Suplimentar: Plansele desenate propun o mobilare care nu respecta normele sanitare fata de limitele de proprietate.

Din partea scrisa nu rezulta care este propunerea pentru folosul comunitatii care sa justifice promovarea unui astfel de proiect. Lipseste evidentierea drumului de servitute pe limita de proprietate spre est pentru a asigura accesul la Postul trafo care deserveste toata zona – inclusiv investitia propusa – si care va fi realizata pe terenul din partea estica.

Cu stima,  
Director General  
Ing. Filip Victor



12/18/2020

Observații consultare PUZ restructurare Calea Dorobanților

622259 / 18.12.2020

## Observații consultare PUZ restructurare Calea Dorobanților

M Hangiu [ " " " " ]

Trimis: 17 decembrie 2020 19:55

Până la: registratura

Categorii: Categoria oliv

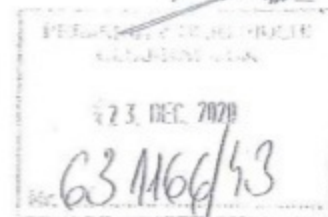
Bună ziua,

Urmare a punerii în consultare publică a PUZ restructurare Calea Dorobanților aş dori să fac următoarele sugestii/observații:

- 1 - accesul pietonal Calea Dorobanților - Ep. Nicolae Ivan va fi public sau restricționat?
- 2 - din planșele desenate pare că vor fi 70 de locuri de parcare pentru 70 apartamente, 100 pentru spațiul de birouri și încă 15; 185 locuri de parcare - având în vedere situația parcarilor la nivelul orașului consider că cele 70 de locuri de parcare pentru apartamente vor fi insuficiente; se vor asigura locuri de parcare pentru Primăria de cartier care apare în planșe și vizitatori?
- 3 - s-a luat în considerare riscul aglomerării parcarilor pe străzile adiacente Ep. Nicolae Ivan?
- 4 - vor fi asigurate locuri de parcare pentru mașini electrice sau pentru biciclete?
- 5 - s-a făcut un studiu de trafic pentru impactul pe care îl vor avea aceste construcții pe Calea Dorobanților?

Mulțumesc,  
M. Hangiu

SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA  
CLUJ-NAPOCA  
STR.CALEA DOROBANTILOR NR 84  
C.U.I. RO8175687  
NR REG. COM. J12/330/1996



NR. INREG. 97/22.12.2020

Către,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE  
DOMNULUI PRIMAR EMIL BOC

Subsemnata, S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A., reprezentată legal de către dl Filip Victor, identificat cu C.I., seria \_\_\_\_\_, în calitate de Director General, e-mail director\_sa2cj@otcgroup.ro,otc@otcgroup.ro, prin prezenta vă comunicam problemele identificate pentru *PUZ – Restructurare-ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Dorobanților nr. 114-118 – str. Ep. Nicolae Ivan, beneficiară: S.C. SDC Imobiliare S.R.L.* După analiza documentației primite de la dumneavoastră va transmitem faptul că proiectul este propus pe o parcelă foarte îngustă care nu permite retrageri față de vecinii din lateral conform cu normele în vigoare.

Clădirile propuse sunt foarte înalte în raport cu limitele laterale de proprietate și ele folosesc de fapt terenurile învecinate aducând acestora prejudicii cu impact financiar datorită scăderii calității vieții.

Mentionăm de asemenea că în CF –ul nou SDC Imobiliare SRL nr 263074- Cluj-Napoca nu s-a transmis servitutea de trecere existentă în CF-ul vechi nr 5899, servitute de trecere care apare și în CF-ul 337969 teren proprietate Dacia Service Cluj Feleac SA, care beneficiază de această servitute. Această omisiune ne conduce la a suspicioasă o fortare a indicatorilor tehnici de construire, chiar la comiterea unui fals (ducerea în eroare a autorităților).

Anexez pentru edificare și identificare parcele CF Dacia Service Cluj Feleac SA nr 337969 și CF 263074 SC SDC Imobiliare SRL.

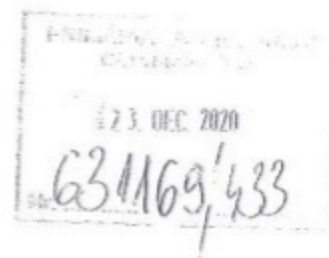
Cu stima,

Director General  
Victor Filip



22.12.2020

SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA  
CLUJ-NAPOCA  
STR.CALEA DOROBANTILOR NR 84  
C.U.I. RO8175687  
NR REG. COM. J12/330/1996



NR. INREG. 97/22.12.2020

Către,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DOMNULUI PRIMAR EMIL BOC

Subsemnata, S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A., reprezentată legal de către dl Filip Victor, identificat cu C.I., seria \_\_\_\_\_ in calitate de Director General, e-mail director\_sa2cj@otcgroup.ro,otc@otcgroup.ro, prin prezenta vă comunicam problemele identificate pentru *PUZ – Restructurare-ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Dorobanților nr. 114-118 – str. Ep. Nicolae Ivan, beneficiară: S.C. SDC Imobiliare S.R.L.* După analiza documentatiei primite de la dumneavoaștra va transmitem faptul ca proiectul este propus pe o parcela foarte ingusta care nu permite retrageri fata de vecinii din lateral conform cu normele in vigoare.

Cladirile propuse sunt foarte inalte in raport cu limitele laterale de proprietate si ele folosesc-de fapt-terenurile invecinate aducand acestora prejudicii cu impact financiar datorita scaderii calitatii vietii.

Mentionam deasemenea ca in CF –ul nou SDC Imobiliare SRL nr 263074- Cluj-Napoca **nu s-a transmitea servitutea de trecere** existenta in CF-ul vechi nr 5899, servitute de trecere care apare si in CF-ul 337969 teren proprietate Dacia Service Cluj Feleac SA ,care beneficiaza de aceasta servitute. Aceasta omisiune ne conduce la a suspicioana o fortare a indicatorilor tehnici de construire, chiar la comiterea unui fals (ducerea in eroare a autoritatilor).

Anexez pentru edificare si identificare parcele CF Dacia Service Cluj Feleac SA nr 337969 si CF 263074 SC SDC Imobiliare SRL.

Cu stima,

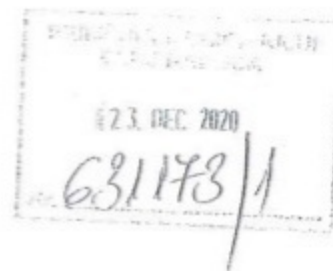
Director General  
Victor Filip



22.12.2020

SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA  
CLUJ-NAPOCA  
STR.CALEA DOROBANTILOR NR 84  
C.U.I. RO8175687  
NR REG. COM. J12/330/1996

43  
/



NR. INREG. 97/22.12.2020

Către,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE  
DOMNULUI PRIMAR EMIL BOC

Subsemnata, S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A., reprezentată legal de către dl Filip Victor, identificat cu C.I., seria \_\_\_\_\_, în calitate de Director General, e-mail director\_sa2cj@otcgroup.ro,otc@otcgroup.ro, prin prezenta vă comunicăm problemele identificate pentru *PUZ – Restructurare-ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Dorobanților nr. 114-118 – str. Ep. Nicolae Ivan, beneficiară: S.C. SDC Imobiliare S.R.L.* După analiza documentației primite de la dumneavoastră va transmitem faptul ca proiectul este propus pe o parcela foarte ingusta care nu permite retrageri fata de vecinii din lateral conform cu normele in vigoare.

Cladirile propuse sunt foarte inalte in raport cu limitele laterale de proprietate si ele folosesc-de fapt-terenurile invecinate aducand acestora prejudicii cu impact financiar datorita scaderii calitatii vietii.

Mentionam deasemenea ca in CF –ul nou SDC Imobiliare SRL nr 263074- Cluj-Napoca nu s-a transmis servitutea de trecere existenta in CF-ul vechi nr 5899, servitute de trecere care apare si in CF-ul 337969 teren proprietate Dacia Service Cluj Feleac SA ,care beneficiaza de aceasta servitute.Aceasta omisiune ne conduce la a suspiciona o fortare a indicatorilor tehnici de construire, chiar la comiterea unui fals (ducerea in eroare a autoritatilor).

Anexez pentru edificare si identificare parcele CF Dacia Service Cluj Feleac SA nr 337969 si CF 263074 SC SDC Imobiliare SRL.

Cu stima,

Director General  
Victor Filip



22.12.2020



Service Automobile 2 Cluj SA

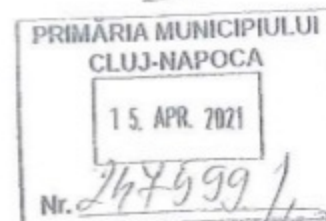
Cluj-Napoca , str. Dorobantilor nr.84

1/12/330/1996

CUI 8175687

NR 100/1404 2021

533  
K



Catre

- Directia generala de urbanism
- Biroul strategii urbane
- D-lui arhitect sef Daniel Pop
- D-lui primar Emil Boc

Subsemnata Service Automobile 2 Cluj reprezentata legal de DI Filip Victor in calitate de Director General, prin adresele inregistrate la dumneavoastra cu nr 631166/43 : 631169/433 si 631173/1 din data de 23 decembrie 2020 , am supus atentiei D-voastra unele probleme identificate pentru PUZ – Restructurare – Ansamblu cu functiuni mixte str. Dorobantilor nr . 114-118 , str. Ep. Nicolae Ivan beneficiara SC SDC Imobiliare SRL , printre care si faptul ca in CF –ul SDC Imobiliare nr.263074 nu este transmisa **servitutea de trecere** existent in CFul vechi nr5899, Servitute ce apare in CF-ul 337969- teren proprietatea Dacia Service Cluj Feleac

Dorim sa va informam ca s-au refacut actele conf. documentatiei vechi si servitutea s-a intabulat in CF 263074 Campul C (anexam acte doveditoare)

Anexam un extras de carte funciara actual (08.04.2021) din care reiese acest lucru

Va rugam sa tineti cont de aceasta rectificare pt. PUZ-ul amintit mai sus

Cu Stima  
Ing Filip Victor



Service Automobile 2 Cluj SA

Cluj-Napoca, str. Dorobantilor nr.84

J/12/330/1996

CUI 8175687

*NR 100 / 14.04.2021*



*Cipariu*

Catre

- Directia generala de urbanism
- Biroul strategii urbane
- D-lui arhitect sef Daniel Pop
- D-lui primar Emil Boc

Subsemnata Service Automobile 2 Cluj reprezentata legal de Dl Filip Victor in calitate de Director General, prin adresele inregistrate la dumneavoastra cu nr 631166/43 : 631169/433 si 631173/1 din data de 23 decembrie 2020, am supus atentiei D-voastra unele probleme identificate pentru PUZ – Restructurare – Ansamblu cu functiuni mixte str. Dorobantilor nr . 114-118, str. Ip. Nicolae Ivan beneficiara SC SDC Imobiliare SRL, printre care si faptul ca in CF-ul SDC Imobiliare nr.263074 nu este transmisa **servitutea de trecere** existent in CFul vechi nr5899, Servitute ce apare in CF-ul 337969- teren proprietatea Dacia Service Cluj Feleac

Dorim sa va informam ca s-au refacut actele conf. documentatiei vechi si servitutea s-a intabulat in CF 263074 Campul C (anexam acte doveditoare)

Anexam un extras de carte funciara actual (08.04.2021) din care reiese acest lucru

Va rugam sa tineti cont de aceasta rectificare pt. PUZ-ul amintit mai sus

Cu Stima  
Ing Filip Victor



Service Automobile 2 Cluj SA

Cluj-Napoca, str. Dorobantilor nr.84

J/12/330/1996

CUI 8175687

NR 100/1406/2021

15  
/



Catre

- Directia generala de urbanism
- Biroul strategii urbane
- D-lui arhitect sef Daniel Pop
- D-lui primar Emil Boc

Subsemnata Service Automobile 2 Cluj reprezentata legal de DI Filip Victor in calitate de Director General, prin adresele inregistrate la dumneavoastra cu nr 631166/43 : 631169/433 si 631173/1 din data de 23 decembrie 2020, am supus atentiei D-voastra unele probleme identificate pentru PUZ – Restructurare – Ansamblu cu functiuni mixte str. Dorobantilor nr . 114-118, str. Ep. Nicolae Ivan beneficiara SC SDC Imobiliare SRL, printre care si faptul ca in CF -ul SDC Imobiliare nr.263074 nu este transmisa servitutea de trecere existent in CFul vechi nr5899, Servitute ce apare in CF-ul 337969- teren proprietatea Dacia Service Cluj Feleac

Dorim sa va informam ca s-au refacut actele conf. documentatiei vechi si servitutea s-a intabulat in CF 263074 Campul C (anexam acte doveditoare)

Anexam un extras de carte funciara actual (08.04.2021) din care reiese acest lucru

Va rugam sa tineti cont de aceasta rectificare pt. PUZ-ul amintit mai sus

Cu Stima  
Ing Filip Victor



113

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA  
Str. DOROBANTILOR NR. 84, CLUJ NAPOCA  
Nr. inreg. J12/330/1996  
C.U.I. RO 8175687  
Nr. Inreg: 151/05.10.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
5 OCT. 2021  
Nr. 56 3093 / 43

Catre,

✓ Directia Generala de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane  
D-lui Primar Emil Boc

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA, cu sediul social in Cluj Napoca str. Dorobantilor nr. 84, jud Cluj, avind cod unic de inregistrare 8175687 si nr de ordine la registrul comertului , J12/330/1996 reprezentata prin Victor Filip in calitate de Director General, prin prezenta va comunicam problemele identificate pentru **PUZ-RESTRUCTURARE-ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE str Dorobantilor 114-118-str. Ep. Nicolae Ivan, BENEFICIARA SC SDC IMOBILIARE SRL:**

- nu este reprezentata servitutea existenta pe Plansa nr. A9 - Proprietatea asupra terenurilor.
- pe plansele de reglementari si mobilare urbanistica la fel, nu exista nici o mentiune privind existenta unei servitute
- se propune un drum comun cu proprietatea SC SERVICE AUTOMOBILE 2, contrar PUZ aprobat
- inaltimea Corpului B este in continuare prea mare, nu se pot asigura conditiile de retrageri fata de limitele de proprietate
- nu se intelege care este interesul public. Nu se intelege care este contributia proiectului, tinand cont ca in imediata vecinatate s-a negociat o contributie consistenta care se va materializa intr-un parking cu acces public cu un surplus de 45 de locuri de parcare fata de necesarul normat si cu amenajarea unei constructii exterioare (scara, alei, sistem de iluminat)care sa asigure accesul intre Calea Dorobantilor si str. Episcop Nicolae Ivan.
- distanta fata de limitele laterale fata de terenul din est nu sunt cotate de la baza balcoanelor continue propuse la blocul A astfel se apropie foarte mult de proprietatea Service Automobile 2 Cluj SA nerespectandu-se distanta regulamentara admisa, corpul A are o inaltime de 9 niveluri
- acelasi lucru este valabil si pentru blocul B, nu e clar daca fata de conturul din planul de mobilare se mai adauga si balcoanele sau nu, de ex plansa A7

SC SERVICE AUTOMOBILE 2/CLUJ SA

prin  
Victor Filip



Cipor Filip

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA  
Str. DOROBANTILOR NR. 84, CLUJ NAPOCA  
Nr. inreg. J12/330/1996  
C.U.I. RO 8175687  
Nr. Inreg: 151/05.10.2021



Catre,

Directia Generala de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane  
D-lui Primar Emil Boc

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA, cu sediul social in Cluj Napoca str. Dorobantilor nr. 84, jud Cluj, avind cod unic de inregistrare 8175687 si nr de ordine la registrul comertului , J12/330/1996 reprezentata prin Victor Filip in calitate de Director General, prin prezenta va comunicam problemele identificate pentru **PUZ-RESTRUCTURARE-ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE str Dorobantilor 114-118-str. Ep. Nicolae Ivan, BENEFICIARA SC SDC IMOBILIARE SRL:**

- nu este reprezentata servitutea existenta pe Plansa nr. A9 - Proprietatea asupra terenurilor.
- pe plansele de reglementari si mobilare urbanistica la fel, nu exista nici o mentiune privind existenta unei servitute
- se propune un drum comun cu proprietatea SC SERVICE AUTOMOBILE 2, contrar PUZ aprobat
- inaltimea Corpului B este in continuare prea mare, nu se pot asigura conditiile de retrageri fata de limitele de proprietate
- nu se intelege care este interesul public. Nu se intelege care este contributia proiectului, tinand cont ca in imediata vecinatate s-a negociat o contributie consistenta care se va materializa intr-un parking cu acces public cu un surplus de 45 de locuri de parcare fata de necesarul normat si cu amenajarea unei constructii exterioare (scara, alei, sistem de iluminat)care sa asigure accesul intre Calea Dorobantilor si str. Episcop Nicolae Ivan.
- distanta fata de limitele laterale fata de terenul din est nu sunt cotate de la baza balcoanelor continue propuse la blocul A astfel se apropie foarte mult de proprietatea Service Automobile 2 Cluj SA nerespectandu-se distanta regulamentara admisa, corpul A are o inaltime de 9 niveluri
- acelasi lucru este valabil si pentru blocul B, nu e clar daca fata de conturul din planul de mobilare se mai adauga si balcoanele sau nu, de ex plansa A7

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA

prin  
Victor Filip



43  
/

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA  
Str. DOROBANTILOR NR. 84, CLUJ NAPOCA  
Nr. inreg. J12/330/1996  
C.U.I. RO 8175687  
Nr. Inreg: 151/05.10.2021



Catre,

Directia Generala de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane  
D-lui Primar Emil Boc

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA, cu sediul social in Cluj Napoca str. Dorobantilor nr. 84, jud Cluj, avind cod unic de inregistrare 8175687 si nr de ordine la registrul comertului , J12/330/1996 reprezentata prin Victor Filip in calitate de Director General, prin prezenta va comunicam problemele identificate pentru **PUZ-RESTRUCTURARE-ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE str Dorobantilor 114-118-str. Ep. Nicolae Ivan, BENEFICIARA SC SDC IMOBILIARE SRL:**

- nu este reprezentata servitutea existenta pe Plansa nr. A9 - Proprietatea asupra terenurilor.
- pe plansele de reglementari si mobilare urbanistica la fel, nu exista nici o mentiune privind existenta unei servitute
- se propune un drum comun cu proprietatea SC SERVICE AUTOMOBILE 2, contrar PUZ aprobat
- inaltimea Corpului B este in continuare prea mare, nu se pot asigura conditiile de retrageri fata de limitele de proprietate
- nu se intelege care este interesul public. Nu se intelege care este contributia proiectului, tinand cont ca in imediata vecinatate s-a negociat o contributie consistenta care se va materializa intr-un parking cu acces public cu un surplus de 45 de locuri de parcare fata de necesarul normat si cu amenajarea unei constructii exterioare (scara, alei, sistem de iluminat)care sa asigure accesul intre Calea Dorobantilor si str. Episcop Nicolae Ivan.
- distanta fata de limitele laterale fata de terenul din est nu sunt cotate de la baza balcoanelor continue propuse la blocul A astfel se apropie foarte mult de proprietatea Service Automobile 2 Cluj SA nerespectandu-se distanta regulamentara admisa, corpul A are o inaltime de 9 niveluri
- acelasi lucru este valabil si pentru blocul B, nu e clar daca fata de conturul din planul de mobilare se mai adauga si balcoanele sau nu, de ex plansa A7

SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA

prin  
Victor Filip

SOCIETATEA COMERCIALA  
SERVICE AUTOMOBILE 2  
CLUJ S.A.  
2  
ROMANIA

Service Automobile 2 Cluj SA

Cluj-Napoca ,str. Dorobantilor nr.84

J/12/330/1996

CUI 8175687

VR. 112 / 05.11.2021

*Ciprian*

433  
✓



Catre

Primaria Municipiului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

Urmare adresei Dvs. Inregistrata cu nr. 571285/08.10.2021 conex cu nr. 569545/17.11.2020 referitor la lucrarea PUZ de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte-Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiate de SDC IMOBILIARE SRL, prin care ne-ati comunicat punctul de vedere nr.557094/041.10/2021 al beneficiarului lucrarii, va informam ca inscrierea dreptului de servitute de trecere pe o latime de 4 m , pe intreaga lungime a imobilului in favoarea imobilului inscris in cartea funciara nr.3378969 UAT Cluj Napoca, proprietate a subscrisei a fost inscris doar in Cartea Funciara cu nr. 263074 Cluj-Napoca, fara a se face si modificarea corespunzatoare pe plansele depuse pentru PUZ si care sunt disponibile pe site-ul Primariei Cluj-Napoca( pe plansele actuale apare ca acces pietonal la cladirea de birouri).Pe o retragere de 4,5 m, cum este pe plansa propusa la PUZ, nu se poate asigura si acces pietonal la o cladire de birouri si acces carosabil pentru servitutea de trecere.

In aceste conditii solicitam ca dreptul nostru de servitute de trecere pe o latime de 4 m, pe toata lungimea imobilului sa fie trecut in plansele de reglementare si sa fie in categoria carosabil , nu pietonal.

Director ,

Victor Filip



Anexe:

Adresa 571285/433/08.10.2021 conex cu 569545/17.11.2020

Adresa 557094/433/01.10.2021SDC IMOBILIARE SRL/Primaria Cluj-Napoca

Copie CF 263074 Cluj-Napoca

Copii planse PUZ restructurare Calea Dorobantilor 114-118

Copie plic expeditie Primaria Cluj-Napoca

*Ciprian*  
*16*

Service Automobile 2 Cluj SA

Cluj-Napoca, str. Dorobantilor nr.84

J/12/330/1996

CUI 8175687

*N.R. 112 / 09.10.2021*



Catre

Primaria Municipiului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

Urmare adresei Dvs. Inregistrata cu nr. 571285/08.10.2021 conex cu nr. 569545/17.11.2020 referitor la lucrarea PUZ de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte-Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiate de SDC IMOBILIARE SRL, prin care ne-ati comunicat punctul de vedere nr.557094/041.10/2021 al beneficiarului lucrarii, va informam ca inscrierea dreptului de servitute de trecere pe o latime de 4 m , pe intreaga lungime a imobilului in favoarea imobilului inscris in cartea funciara nr.3378969 UAT Cluj-Napoca, proprietate a subscrisei a fost inscris doar in Cartea Funciara cu nr. 263074 Cluj-Napoca, fara a se face si modificarea corespunzatoare pe plansele depuse pentru PUZ si care sunt disponibile pe site-ul Primariei Cluj-Napoca( pe plansele actuale apare ca acces pietonal la cladirea de birouri).Pe o retragere de 4,5 m, cum este pe plansa propusa la PUZ, nu se poate asigura si acces pietonal la o cladire de birouri si acces carosabil pentru servitutea de trecere.

In aceste conditii solicitam ca dreptul nostru de servitute de trecere pe o latime de 4 m, pe toata lungimea imobilului sa fie trecut in plansele de reglementare si sa fie in categoria carosabil , nu pietonal.

Director ,

Victor Filip



Anexe:

Adresa 571285/433/08.10.2021 conex cu 569545/17.11.2020

Adresa 557094/433/01.10.2021SDC IMOBILIARE SRL/Primaria Cluj-Napoca

Copie CF 263074 Cluj-Napoca

Copii planse PUZ restructurare Calea Dorobantilor 114-118

Copie plic expeditie Primaria Cluj-Napoca

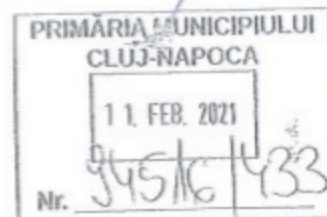
*Anexa Nr. 1  
la Raportul informativ  
si consultativ publicului  
conditie un nume de tipog.  
- Filip*

*15*



Anexa nr. 2  
la Raportul informații și  
consultării publicului

Catre,  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 284498/433/16.06.2020 privind lucrarea **P.U.Z de restructurare** pentru construire ansamblu cu functiuni mixte – str. Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

Referitor la observatiile din adresa nr. 272505/10.06.2020 – S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Calea Dorobantilor nr. 84

Amplasarea imobilului studiat dinspre strada Calea Dorobantilor, identificat ca si "CORP A" in plansa A07 – "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - V1" respectiv A07' - "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA – V2", este asemanatoare amplasarii imobilului din documentatia "PUZ de Restructurare, Calea Dorobantilor-str. Coastei" initiat de catre S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Dorobantilor nr.84, Cluj-Napoca, identificat ca si "CORP A" in plansa A06/1 – "MOBILARE URBANISTICA VAR. 1", raportata la inaltimele acestora ( $H = 36m$  retragere  $8m = h = 45m$  retragere  $10m$ ).

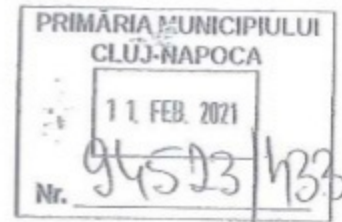
Conform plansei A06/1 – "MOBILARE URBANISTICA VAR. 1", din documentatia "PUZ de Restructurare, Calea Dorobantilor-str. Coastei" initiat de catre S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. imobilul identificat ca si "CORP A" are destinatia de "BIROURI", asemenea imobilului studiat "CORP A", iar astfel umbrirea reciproca a celor doua imobile este tolerabila.

Amplasarea imobilului studiat dinspre strada Episcop Nicolae Ivan, identificat ca si "CORP B" a fost modificata.

Cu respect,  
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



Catre,  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 341286/433/16.07.2020 privind lucrarea P.U.Z de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte – str. Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

Referitor la observatiile din adresa nr. 303302/26.06.2020 – S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Calea Dorobantilor nr. 84

Studiile de fundamentare sunt parte componenta a documentatiei P.U.Z de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte – str. Calea Dorobantilor nr. 114-118 iar acestea sunt anexate documentatiei.

Procentul de 30% pentru spatii verzi in sol natural propuse pentru UTR M5 sunt respectate. Terasa inierbata este suplimentara necesarului si aceasta este tratata diferentiat atat in legenda cat si in bilantul teritorial, insa in afara reglementarilor PUG este UTR M, Dacia care propune un procent de 20% pentru spatii verzi amenajate.

Reglementarile pentru spatiul public se regasesc in proiectul propus.

Raportul functional propus este prezentat defalcat in plansele desenate A07 – "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - V1" respectiv A07' - "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA – V2"

Amplasarea in aliniament a imobilului studiat dinspre strada Calea Dorobantilor, identificat ca si "CORP A" in plansa A07 – "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - V1" respectiv A07' - "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA – V2", este conforma amplasarii in aliniament a imobilului din documentatia documentatia "PUZ de Restructurare, Calea Dorobantilor-str. Coastei" initiat de catre S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Dorobantilor nr.84, Cluj-Napoca, identificat ca si "CORP A" in plansa A06/1 – "MOBILARE URBANISTICA VAR. 1", cat si a imobilului de locuinte colective existent in vecinatatea sud-vestica.

Amplasarea imobilului studiat dinspre strada Episcop Nicolae Ivan, identificat ca si "CORP B" a fost modificata.

Necesarul de parcaje este calculat conform normelor in vigoare si este prezentat defalcat functiunilor propuse.

Inaltimea constructiilor este raportata la cota terenului amenajat si se poate observa in sectiunile caracteristice.

Realizarea balcoanelor si a bovindourilor vor respecta codul civil in vigoare.

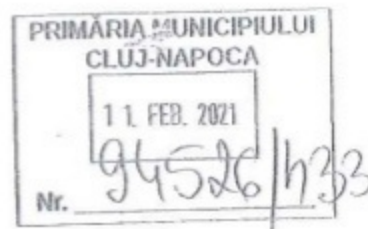
Punctele gospodaresti sunt figurate in plansele A07 – "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - V1" respectiv A07' - "PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA – V2", iar acestea respecta normele in vigoare.

Plansele desenate propun o mobilare asemanatoare cu investitia vecina care va fi realizata pe terenul din partea estica. Drumul de servitute nu a fost figurat, dar a fost luat in considerare si va fi figurat.

Cu respect,  
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



Catre,  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra privind lucrarea P.U.Z de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte – str. Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

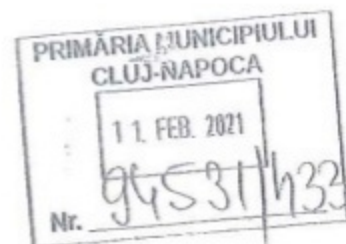
Referitor la observatiile din adresa nr. 622259/18.12.2020 – M. Hangiu

1. Accesul pietonal intre strazile Calea Dorobantilor si Ep. Nicolae Ivan va fi cu acces public nelimitat. La fel si spatiile verzi amenajate propuse prin proiect.
2. Proiectul propus respecta necesarul de parcare conform legislatiei in vigoare. Cele 15 parcare suplimentare fata de necesar vor fi alocate vizitatorilor si primariei de cartier.
3. Proiectul propus nu utilizeaza strada Ep. Nicolae Ivan ca si cale de acces sau ca si necesar de parcare, astfel pe lungimea frontului se pot realiza locuri de parcare suplimentare.
4. Se propune realizarea de statii de incarcare pentru masini electrice, locuri de parcare pentru biciclete si statie de bike-share pentru programul ClujBike.
5. A fost elaborat si aprobat studiul de trafic necesar investitiei

Cu respect,  
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



Catre,  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra privind lucrarea **P.U.Z de restructurare** pentru construire ansamblu cu functiuni mixte – str. Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

Referitor la observatiile din adresa nr. 631173/23.12.2020 – S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Calea Dorobantilor nr. 84

Proiectul propus se incadreaza din punct de vedere urbanistic in tesutul existent si propus. Au fost luate in considerare tipologiile, functiunile si regula de ocupare in zona existente si propuse. Proiectul aduce un impact minim asupra vecinatatilor si va aduce un plus calitatii vietii prin functiunile si spatiile verzi propuse.

Dezvoltarea imobilelor pe verticala, sub limita existenta si propusa in zona, favorizeaza o ocupare minimala a terenului, POT=26,38% respectiv 35,02% fata de 50%-60% propuse in UTR M Dacia, iar astfel rezulta spatii minerale si vegetale suplimentare pentru locuitorii zonei si pentru oras.

Cu privire la servitutea de trecere arătăm următoarele

- Subscrisa a achiziționat imobilul prin contractul de vânzare cumpărare autentic nr. 5113/30.10.2017.
- La momentul achiziționării și perfectării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, în cartea funciara a imobilului nu era înscris nici un drept de servitute de trecere în favoarea NICI UNEI ENTITĂȚI.
- acest aspect reiese din extrasul de carte funciara necesar autentificării, comunicat de către OCPI Cluj către Notarul Public care a autentificat contractul de vânzare cumpărare.

Transmiterea servitutii de trecere din extrasul de carte funciara vechi 5899 in extrasul de carte funciara nou 263074 este cel mai probabil o eroare materiala generata de ANCP.

După sesizarea aspectelor privind acest drept de servitute, am luat legătura cu reprezentanții SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A, și ne-am arătat disponibilitatea de a remedia/corecta această eroare din Cartea Funciara, eroare care nu sa produs din culpa susbrisei.

Cu respect,  
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



✓

Catre,  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIRoul STRATEGII URBAINE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra privind lucrarea **P.U.Z de restructurare** pentru construire ansamblu cu functiuni mixte - str. Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

**Referitor la observatiile din adresa**

nr. 247599/15.04.2021 - S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Calea Dorobantilor nr. 84  
nr. 247608/15.04.2021 - S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Calea Dorobantilor nr. 84  
nr. 247621/15.04.2021 - S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A. str. Calea Dorobantilor nr. 84

Drumul de servitute din CF 263074 campul C a fost luat in considerare si a fost figurat.

Cu respect,  
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.  
Str. Gh. Marinescu  
Tel. 0752 223 302

Catre,  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIRoul STRATEGII URBAINE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 571567/433/08.10.2021 privind lucrarea P.U.Z de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte - str. Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

Referitor la observatiile din adresa nr. 563093, 563108 respectiv nr. 563110 din 09.11.2021  
- S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A.  
str. Calea Dorobantilor nr. 84

Dreptul de servitute de trecere pe o latime de 4 m, pe intreaga lungime a imobilului in favoarea imobilului inscris in CF 337969, a fost luat in considerare si a fost figurat. Acesta va fi inscris in categoria carosabil.

Nu se propune drum comun cu proprietatea SC SERVICE AUTOMOBILE 2

Inaltimea corpului B este in conformitate cu regulamentul propus si regulamentul aprobat UTR MDacia.

Interesul public se stabileste conform contractului de restructurare impreuna cu Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Nu vor fi realizate balcoane la imobilele propuse fata de limita laterala din est ale parcelei.

Cu respect,  
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized letter 'S' followed by a horizontal line and a vertical line.

Catre,  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIRoul STRATEGII URBAINE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 641353/433/15.11.2021 privind lucrarea P.U.Z de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte - str. Calea Dorobantilor nr. 114-118, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

Referitor la observatiile din adresa nr. 631059, respectiv nr. 631067 din 09.11.2021  
- S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A.  
str. Calea Dorobantilor nr. 84

Dreptul de servitute de trecere pe o latime de 4 m. pe intreaga lungime a imobilului in favoarea imobilului inscris in CF 337969, a fost luat in considerare si a fost figurat. Acesta va fi inscris in categoria carosabil.

Cu respect,  
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.

Anexa nr. 2  
la Raportul informativ si  
consultarii publicului contine  
un numar de 8 pagini  
Slyp



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 945514 din 21.11.2023

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *PUZ - de restructurare - Calea Dorobanților - str. Episcop Nicolae Ivan* s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada *9-24 octombrie 2023*

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 9 octombrie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE  
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

**PROCES - VERBAL**  
Nr. 363400/433/2024

**Încheiat cu ocazia dezbaterii publice a proiectului de hotărâre privind aprobarea PUZ- de restructurare urbană – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan, din 26.02.2024**

Dezbaterea publică a avut loc la sediul primăriei, Calea Moșilor nr.3, Sala de sticlă, cu încheiere de la ora 17.00.

*Prezenți în sală :* Emil Boc, primarul Municipiului Cluj-Napoca, Daniel Pop – Arhitectul Șef al Municipiului Cluj-Napoca, Corina Ciuban – directorul executiv al Direcției urbanism, Mirela Mărincean – șeful Serviciului Siguranța Circulației, Andreea Mureșan – șeful Biroului Strategii urbane, av. Pietraru Roxana Ioana – reprezentant Service Automobile 2 Cluj S.A., av. Sferle Simona Elena – reprezentant SDC Imobiliare, Andrei Varga – arhitect Conproex Construct, av. Pop Anamaria, avocat colaborator SCPA Podaru&Buciuman – reprezentant S.C. Erimclas S.R.L, Bodea Adriana Ioana, Bodea Vasile, Lucia Samoilă reprezentant S.C. Patisar S.R.L, Andrei Mahalnischii, reprezentant mass-media.

*Conectați online la dezbateri:* av. Oana Ciocian- reprezentant SDC Imobiliare, Ionel Lespușcu –jurnalist media9, Corina Mocan, Szabo Jozsef.

**Emil Boc :** face o introducere cu privire la dezbaterea publică, punctând cele trei etape de consultare ale cetățenilor înainte de decizia finală din Consiliul local. Prima etapă este informarea opiniei publice, momentul în care cineva dorește să inițieze un proiect. Propunerea preliminară se publică pe site-ul primăriei spre consultare, iar cetățenii au posibilitatea să depună propuneri și observații. A doua etapă este dezbaterea lucrării în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism, cu specialiștii de profil, iar vecinii și cei interesați pot participa și lua cuvântul. Ședința CTATU nu e prin excelență publică, însă la Cluj s-a decis, din motive de transparență, să fie permis accesul publicului. A treia etapă este promovarea documentației spre aprobare în Consiliul local , când potrivit legii, proiectul de act normativ este pus în consultare publică - 45 de zile calendaristice, perioadă în care orice autoritate publică, asociație neguvernamentală sau cetățeni pot solicita o dezbatere publică a proiectului de hotărâre.

Amintește că proiectul care va fi discutat la dezbaterea publică a trecut de prima etapă de informare, a trecut și de a doua etapă de avizare ( prin dezbaterea/analiza în CTATU și emiterea avizului Arhitectului șef), a fost promovat primarului, iar acesta l-a promovat spre aprobare în Consiliul local. În faza de aprobare, Service Automobile 2 Cluj S.A. [*n.n proprietarul terenului învecinat*] a solicitat dezbatere publică a proiectului, astfel primăria a creat cadrul pentru

dezbateri pentru a asculta toate părțile implicate. Sarcina promovării/înaintării proiectului primarului sau solicitării de modificări îi revine Arhitectului șef, după dezbateri publică organizată.

**Daniel Pop** invită Societatea Service Automobile 2 Cluj S.A., care în perioada de consultare a depus obiecțiuni solicitând dezbateri publică a proiectului, să ia cuvântul.

**Emil Boc** se interesează dacă cel care a solicitat dezbateri publică este prezent în sală, la dezbateri sau prin reprezentantul legal ( av. Florin Bulieris – cabinet de avocatură)

**Andreea Mureșan** intervine și spune că cel care a solicitat dezbateri publică a proiectului de hotărâre nu a venit la dezbateri publică. S-a prezentat d-na avocat Pietraru Roxana Ioana, care nu are mandat să ia cuvântul/participe la dezbateri, doar a venit să lase niște obiecțiuni scrise, chiar acum înainte de ședință.

**Av. Pietraru Roxana Ioana** menționează că a depus obiecțiuni în scris ( *n.n din partea cabinet avocatură Florin Bulieris, reprezentant legal Service Automobile 2 Cluj S.A.* ) și așteaptă un răspuns în scris, dacă cele menționate nu se vor dezbate astăzi.

**Emil Boc** o întreabă pe d-na avocat Pietraru dacă poate să susțină obiecțiunile formulate. D-na avocat nu poate să le susțină, astfel departamentul urbanism este rugat să le citească/rezume, transpună în termeni specifici.

**Andreea Mureșan** aduce niște precizări legate de dezbateri publică solicitată de Service Automobile 2 Cluj S.A, menționând că aceștia au fost înștiințați de data organizării dezbaterii publice acum o săptămână, având posibilitatea de a consulta întreaga documentație PUZ la sediul primăriei, însă nu au venit să o consulte. În ziua dezbaterii publice, chiar înainte de începerea acesteia, au depus niște observații scrise, pe care nici nu a apucat să le citească, căci acum i s-au transmis.

D-na Andreea Mureșan citește *motivele scrise* înaintate la începutul ședinței de către d-na Pietraru pentru Service Automobile 2 Cluj S.A , motive pentru care societatea solicită ca proiectul să nu fie înaintat spre dezbateri în ședința Consiliului local, până la clarificarea acestora.

Primul motiv ar fi că din documentația disponibilă online lipsesc avizele deținătorilor de rețele precum și avizul de la sănătatea populației.

Andreea Mureșan clarifică faptul că aceste documente nu fac parte din proiectul de hotărâre, de aceea nu s-au publicat și nu s-au publicat nici în cazul altor documentații PUZ. La faza de aprobare ( *în conformitate cu prevederile legii privind transparența decizională în administrația publică* ) se publică proiectul de act normativ, nu întreaga documentație PUZ, proiectul de act normativ se votează în Consiliul local. Pe site-ul primăriei se publică proiectul de hotărâre însoțit de referatul de aprobare, raportul de specialitate și raportul informării și

consultării populației. Tocmai de aceea li s-a transmis celor de la Service Automobile 2 Cluj S.A. încă de săptămâna trecută, ca dacă doresc, au posibilitatea să consulte la sediul primăriei întreaga documentație PUZ, nu doar proiectul de hotărâre publicat. Dacă documentația PUZ n-ar fi fost completă, aceasta nu s-ar fi promovat spre aprobare în Consiliul local.

Aceleași condiții s-au aplicat și în cazul PUZ-ului aprobat prin HCL nr.402/2020, beneficiar Service Automobile, pe site (la faza de aprobare) publicându-se proiectul de hotărâre, nu și alte documente care se regăsesc în documentația PUZ ( studii de fundamentare, avize etc)

**Emil Boc** precizează că pe site-ul instituției se publică actul normativ care stă în dezbatere publică. Responsabilitatea funcționarilor publici, care înaintează primarului proiectul de act normativ, este să se asigure că documentația este completă

**Andreea Mureșan** menționează că toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism există la dosar, cum de altfel s-a specificat în raportul de specialitate publicat la faza de aprobare, iar societatea Service Automobile poate să le consulte, dacă dorește, așa cum i s-a transmis.

D-na Mureșan citește în continuare al doilea motiv invocat de către Service Automobile 2 Cluj S.A, faptul că nu se regăsesc în documentele publicate studiile de fundamentare solicitate prin Avizul de oportunitate, nici concluziile acestora nu sunt specificate în memoriul PUZ. D-na Mureșan clarifică faptul că studiile de fundamentare nu fac parte din proiectul de act normativ ce se publică, acestea putând fi însă consultate la sediu. Studiile se elaborează fie anterior documentației PUZ, fie concomitent cu PUZ-ul, fiecare studiu având o concluzie. În cazul în care studiile de fundamentare se întocmesc anterior PUZ (*deci nu se depun odată cu documentația, ci se folosesc studii și cercetări anterioare a căror informații nu și-au pierdut valabilitatea*) atunci este obligatoriu ca memoriul PUZ să conțină concluziile studiilor de fundamentare care fundamentează propunerea din cadrul documentației PUZ. În cazul în care studiile se întocmesc concomitent cu PUZ-ul, studiile se depun odată cu acesta, iar fiecare studiu conține o concluzie ce fundamentează propunerea. S-a considerat că documentația PUZ depusă de SDC Imobiliare este completă, întrucât există la dosar toate studiile solicitate prin avizul de oportunitate, cu concluziile aferente. *[n.n în memoriul PUZ depus la faza de avizare nu erau trecute concluziile studiilor, însă s-a solicitat proiectantului să o facă, astfel memoriul PUZ din documentația supusă aprobării le conține]*

În continuare, d-na Mureșan citește alte motive invocate de Service Automobile 2 Cluj S.A, faptul că ar exista neconcordanțe între memoriul și RLU PUZ prezentate pe site sau că ar exista neconformități ale Regulamentului local de urbanism, care nu prevede nici o regulă privind balcoanele sau logiile în raport cu retragerile fata de limitele de proprietate.

Se clarifică faptul că RLU PUZ nu trebuie să intre neapărat în asemenea detalii. Dacă acesta prevede o retragere minimă față de limitele de proprietate și nu precizează în mod expres cum se amplasează balcoanele, atunci acea retragere minima reglementată se aplică tuturor elementelor fațadei, inclusiv balcoanelor.

Se amintește faptul că au fost mai multe variante, până să se ajungă la forma finală propusă spre aprobare în Consiliul local, iar aparent, ceea ce s-a publicat pe site este forma depusă spre avizare, care a fost ulterior corectată sub aspectul neconcordanțelor dintre memoriu și regulament. [ *n.n. Observațiile făcute de Service Automobile sunt pe forma depusă spre avizare, nu forma finală pentru care s-a emis Avizul Arhitectului Șef.*]

Andreea Mureșan menționează că documentația PUZ a fost dezbătută de două ori în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de urbanism, în iunie 2020 și octombrie 2021, proprietarii parcelei învecinate, prin reprezentant, participând de fiecare dată prezentându-și punctul de vedere cu privire la propunerea PUZ. În urma ultimei ședințe CTATU documentația PUZ a fost avizată cu condiția ca pentru corpul din partea posterioară, retragerea față de limita laterală comună cu Service Automobile să fie de minim 6m, în loc de minim 4,5m cât prevede RLU PUG și cum s-a aprobat pentru Service Automobile 2 Cluj S.A. [ *n.n Regulamentul PUZ aprobat prin HCL nr.402/2020, beneficiar Service Automobile 2 Cluj S.A., prevede o retragere de minim 4,5m față de limitele laterale de proprietate, fără alte specificații*] Pe planșa Reglementări urbanistice apare figurată retragerea minimă de 6m impusă.

Se citește în continuare alt motiv invocat de Service Automobile 2 Cluj S.A., faptul că retragerea minimă față de limitele laterale este reglementată doar la 4,5m. Se clarifică faptul că în funcție de soluția pe care o propune la faza DTAC ( și regimul de înălțime propus), se va stabili exact distanța față de limite, cu respectarea normelor de însorire. O clădire de P+7E nu va putea fi amplasată la 4,5m față de limita laterală, însă una de P+2E se poate. De aceea în regulament s-a reglementat distanța minimă. Este corect trecută reglementarea în Regulamentul PUZ de minim 4,5m, aceasta fiind în concordanță cu prevederile RLU PUG aprobat. Totodată în aceleași condiții s-a aprobat și PUZ-ul elaborat la comanda Service Automobile 2 Cluj S.A , care prevede o retragere minimă de 4,5m față de limitele laterale.

**Emil Boc:** este bine că au existat lucruri similare și egalitate de tratament. Având în vedere faptul că sunt două proiecte asemănătoare, învecinate, trebuie avută aceeași unitate de măsură.

**Andreea Mureșan** precizează faptul că ambele terenuri ( *n.n. aflate în proprietatea Service Automobile 2 Cluj SA și SDC Imobiliare SRL*) fac parte din aceeași unitate teritorială de referință, UTR Rim – restructurarea zonelor cu caracter industrial, zonă mixtă. Ar fi fost ideal să vină toți cu un singur PUZ, însă s-a admis să vină cu două PUZ-uri, cu condiția corelării.

Se prezintă comparativ cele două documentații PUZ, cea aprobată prin HCL nr. 402/2020, beneficiar Service Automobile 2 Cluj S.A și cea propusă spre aprobare în Consiliul local, beneficiar SDC Imobiliare SRL și alții.

PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 402/2020 prevedea două corpuri de clădire, două sunt propuse și prin PUZ-ul SDC. Regimul maxim de înălțime aprobat pentru Service Automobile 2 Cluj S.A este (1-3)S+P+7E+R pentru corpul de la stradă și (1-2)S+4D+P+9E pentru corpul din

partea posterioară, cu Hmax 45m, în timp ce regimul maxim de înălțime propus prin documentația SDC Imobiliare SRL este de (1-3)S+P+7E+R pentru corpul de la stradă și (1-3)S+P+9E pentru corpul din partea posterioară, cu Hmax 40m. Ca înălțime maximă admisă PUZ-ul propus de către SDC Imobiliare este sub înălțimea maximă aprobată pentru PUZ Service Automobile 2 Cluj SA.

Indicii urbanistici aprobați pentru Service Automobile 2 Cluj SA sunt POT max 60%, CUT maxim 2,8, identic cu cei propuși prin PUZ-ul inițiat de SDC Imobiliare, respectiv POT max 60%, CUT max 2,8.

Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 4,5m pentru PUZ-ul inițiat de Service Automobile 2 Cluj SA, respectiv minim 4,5m și minim 6m ( conform planșei Reglementări urbanistice) pentru PUZ-ul inițiat de SDC Imobiliare.

Practic sunt aceleași condiții pentru ambele documentații PUZ, proiectele fiind asemănătoare și din punct de vedere funcțional ( locuire, servicii, comerț)

**Emil Boc** – se interesează dacă mai sunt și alte clarificări care se solicită prin adresa înaintată de Service Automobile 2 Cluj SA la începutul dezbaterii.

**Andreea Mureșan** răspunde că trebuie să verifice documentația publicată pe site (memoriul și regulamentul), dacă este forma finală sau e forma depusă spre avizare, pentru că observațiile scrise ale Service Automobile se leagă de informațiile cuprinse în acestea și nu de proiectul de act normativ propriu zis supus informării și consultării publice. Memoriul și Regulamentul PUZ din forma finală a documentației supuse aprobării, nu conțin neconcordanțele subliniate de Service Automobile 2 Cluj SA, acestea fiind revizuite/corectate.

**Daniel Pop** precizează de o altă cerință a Service Automobile 2 SA Cluj, de care s-a ținut cont, respectiv servitutea de trecere, înscrisă în CF, a fost figurată pe planșa Reglementări urbanistice aferente PUZ, fără a se interveni pe ea cu niciun fel de construcție.

**Emil Boc** îl roagă pe arhitectul șef să facă o sinteză a dezbaterii publice, să o prezinte în prima ședință CTATU și să propună ceea ce consideră că reiese din analiză ( promovare spre aprobare în Consiliul local sau o eventuală modificare). Totodată îi invită pe cei prezenți în sală, beneficiarii PUZ, să-și exprime și dânsii punctul de vedere.

*[ n.n. primarul părăsește sala, retragându-se de la dezbateri. Moderarea dezbaterii publice e preluată de către Arhitectul șef- Daniel Pop]*

**Daniel Pop** reamintește faptul că cei care au solicitat dezbateri publică pot consulta întreaga documentație PUZ, atât forma finală supusă aprobării cât și variantele inițiale.

**Andreea Mureșan** punctează regimul derogatoriu al documentației PUZ propuse, respectiv regimul maxim de înălțime ( mai mare decât maximumul de P+6E prevăzut de RLU PUG,

admis datorită faptului că clădirile existente din zonă au regim mare de înălțime de P+10E) și regimul de construire – deschis, în loc de regim de construire închis ( cum prevăd reglementările de ordin general ale RLU PUG) în concordanță cu fondul construit învecinat, dispus în retragere față de aliniament, în regim deschis. Nu se pretează în aceea zonă de pe Calea Dorobanților amplasarea pe aliniament, toate construcțiile fiind retrase. Prin PUZ se stabilesc reglementări specifice în concordanță cu caracterul zonei.

**Daniel Pop** întreabă reprezentanții SDC Imobiliare SRL dacă doresc și ei să intervină

**Av. Simona Sferle** ( reprezentant SDC Imobiliare) apreciază că această nouă ședință de informare este una benevolă, nu era obligatorie. Ceea ce a remarcat este că atunci când vorbim de dezbatere publică se aștepta ca partea care a invocat obiecțiuni ( *n.n. Service Automobile 2 Cluj SA*) să și le susțină, pentru că asta înseamnă dezbatere, să discuți în contradictoriu, iar dacă toată lumea și-a făcut timp pentru dezbatere, inclusiv domnul primar, crede că așa ar fi trebuit să se desfășoare dezbaterea, prin participarea și susținerea obiecțiunilor de către Service Automobile 2 Cluj SA, care a solicitat dezbaterea.

În al doilea rând, consideră că obiecțiunile transmise de Service Automobile 2 Cluj S.A nu țin neapărat de dezbaterea publică, ci țin de aspecte care s-au discutat în celelalte două etape ( de informare publică și de avizare). Aceste obiecțiuni pot fi eventual discutate la faza HCL, dar dezbaterea publică vizează probleme de oportunitate și acelea ar fi trebuit să fie discutate, ori nu există în documentul transmis (în ziua dezbaterii) de către Service Automobile 2 Cluj S.A. niciun astfel de aspect, ce ține de oportunitate. Apreciază că așa cum s-a considerat oportun PUZ-ul inițiat de Service Automobile 2 Cluj S.A. și acest al doilea PUZ, care vine și completează reglementarea zonală este oportun și roagă autoritatea publică să aibă în vedere (și) faptul că această documentație este de foarte mult timp pe rolul instituției, toate etapele mergând cu încetinitorul. Încheie intervenția manifestându-și speranța că toate demersurile vor continua, pentru a permite investitorilor să-și realizeze proiectul.

**Ioana Bodea** , coproprietar teren Calea Dorobanților nr.114. Menționează că de acum 12 ani s-a dorit realizarea acestui proiect, a făcut multe demersuri în acest sens și nu se aștepta la atâtea piedici întâmpinate pe parcurs, inclusiv reaua credință a vecinilor în ceea ce privește vecinătatea cu dânșii. Speră că nu vor trebui să treacă încă 12 ani pentru a-și vedea proiectul realizat.

**Vasile Bodea** se arată consternat de piedicile puse de vecin ( Service Automobile 2 Cluj SA), în condițiile în care PUZ-ul lor a fost aprobat. Proiectul ar fi trebuit să se facă împreună ( *n.n. un singur PUZ, nu reglementare etapizată*), însă între timp PUZ-ul Service Automobile s-a aprobat, iar al dânșului încă nu, ceea ce nu e normal. Dorește ca demersurile începute să fie finalizate pozitiv.

**Av. Oana Ciocian** ( reprezentant SDC Imobiliare) subliniază faptul că în comisia tehnică, după prezențele celor care fac acum reclamații, s-au făcut adaptări ale proiectului, reclamanții având în permanență cunoștința de acest proiect. Apreciază că atâta timp cât din punct de vedere tehnic, proiectul a fost verificat și s-a emis Avizul arhitectului șef , documentația respectă reglementările urbanistice ale zonei. Punctează faptul că în procedurile de informare s-au dat vecinilor răspunsurile necesare, iar procedura dezbaterii publice este una benevolă/facultativă. Consideră că aceasta nu este o dezbateră liberă, reclamantul nefiind prezent. Atâta timp cât prin similitudine proiectul SDC Imobiliare cu proiectul d-lui Ovidiu Turcu (*n.n Service Automobile 2 Cluj S.A*) din vecinătate sunt cumva în oglindă, propunerile fiind similare, din punctul dânzei de vedere ar trebui apreciat că documentația respectă toate prevederile urbanistice. Documentația a fost depusă din luna octombrie pentru aprobare în Consiliul local, termenul legal de promovare fiind de 45 de zile, astfel tergiversarea nu se justifică și totodată înseamnă timp pierdut, obiecțiunile nefiind întemeiate. Roagă să fie constatat faptul că documentația este legal întocmită și să se dispună promovarea acesteia spre aprobare în ședința Consiliul local.

Jurnalist publicație online (*n.n. nu s-a prezentat*): solicită informații despre poziționarea drumului de servitute și numărul extrasului de carte funciară. I se arată planșa Reglementări urbanistice pe care este marcată servitutea și extrasul de carte funciară în care este înscrisă servitutea.

**Av. Anamaria Pop** ( reprezentant S.C Erimclas S.R.L) este de acord cu ideea de modernizare (restructurare) a parcelei și a zonei, însă s-ar bucura dacă și problema proprietății ar fi reglată de la acest moment, respectiv se referă la cele trei apartamente propuse pentru a fi transferate primăriei, pentru folosul comunității - locuințe sociale/pentru tineri. Opinează că existența unor apartamente cu destinația de locuințe sociale implică un risc pentru proprietatea dâșilor, cel al exproprierii, cu care nu este de acord ( din cauză că despăgubirile se acordă la valorile grilelor notariale)

**Andreea Mureșan** intervine și îi răspunde d-nei Pop că nu există nicio propunere de expropriere pentru cauza de utilitate publică care să vizeze terenul reglementat prin PUZ și nici risc în acest sens. Propunerea de transfer cu titlu gratuit în proprietatea Municipiului a trei din cele 75 de apartamente estimate a se realiza, a venit din partea investitorului - SDC Imobiliare S.R.L, neexistând obligație în acest sens.

**Av. Anamaria Pop**, subliniază din nou că este de acord cu PUZ-ul, însă ca proprietar ( care nu are și calitate de investitor) dorește ca problema proprietății să fie rezolvată din timp, pentru a nu se ajunge la exproprieri ulterioare, care să le cauzeze pierderi.

**Av. Simona Sferle** menționează că cele trei apartamente care vor fi transferate în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca sunt din proprietatea SDC Imobiliare S.R.L, neexistând o



afectare a proprietăților altor proprietari de terenuri din zona studiată. Propunerea impactează doar asupra patrimoniului SDC Imobiliare. Consideră o exagerare cele afirmate de d-na Pop, faptul că existența a trei locuințe sociale din 75 ar determina un interes public [pentru expropriere]. În situația dată, asumarea obligației este strict din partea SDC.

**Daniel Pop** menționează că contractul de restructurare a fost negociat și convenit între părți

**Av. Anamaria Pop** consideră ca există un risc pentru o expropriere ulterioară dacă în ansamblu de locuințe există și locuințe sociale, întrucât proprietatea publică poate să genereze exproprieri.

**Lucia Samoilă**, reprezentant S.C. Patisar S.R.L. precizează că și-a dat acordul pentru PUZ, însă nu și-a dat acordul pentru desființarea clădirii aflate în proprietatea dânzei (nu dorește să-i fie desființată clădirea imediat după aprobarea PUZ)

**Daniel Pop:** aprobarea PUZ nu implică demolarea imediată. Când se dorește implementarea investiției și restructurarea zonei, va trebui demolat fondul construit existent. Nimeni însă nu poate desființa construcții fără acordul proprietarilor.

**Andreea Mureșan** îi răspunde d-nei Samoilă că PUZ-ul stabilește cadrul de restructurare pentru acel amplasament, cum va arată în viitor, însă autorizația de desființare a clădirii (care este o fază ulterioară) se emite pe proprietarul acesteia, la solicitarea lui. Clădirea d-nei Samoilă nu va putea fi desființată fără acordul dânzei.

**Andrei Mahalnischi** – întreabă dacă un bloc de 40m are nevoie de aviz pentru însorire. Cele două investiții propuse n-ar trebui să se umbrească reciproc.

**Andreea Mureșan** – la faza DTAC documentația va fi însoțită de studiu de însorire. Cei de la Service Automobile sunt mai avansați, au certificat de urbanism emis pentru construire, deci au demarat procedura de autorizare. Cei de la SDC Imobiliare vor trebui să țină cont de proiectul autorizat al celor de la Service Automobile și să întocmească studiu de însorire luând în considerare construcția autorizată. În PUZ sunt prevăzute niște retrageri minimale față de limita de proprietate comună, însă cu cât clădirea propusă este mai înaltă, cu atât distanța se mărește, pentru a fi respectate normele de însorire.

**Daniel Pop** precizează că Direcția de sănătate publică, va solicita și ea la faza următoare (DTAC) studiu de însorire, dacă consideră necesar.

**Andrei Varga** , proiectant - menționează că a întocmit un studiu de însorire pentru a obține avizul DSP la faza PUZ, ținând cont de propunerea ( sugestia de mobilare a parcelei) făcută de Service Automobile pe parcela vecină.

**Daniel Pop** – varianta concretă este cea cu care se va veni la autorizare.

**Andreea Mureșan** – PUZ-ul nu se substitue proiectului tehnic, la faza DTAC vor trebui obținute toate avizele. La faza DTAC se analizează propunerea concretă de amplasare coroborat cu regimul de înălțime propus. Una e amplasarea unui corp P+2 și alta a unui corp P+9.

**Andrei Mahalnischi** face o sugestie d-nei Anamaria Pop, referitoare la riscul identificat de dânsa privind exproprierea, respectiv dezvoltatorul poate rămâne proprietar al celor trei apartamente și să le ofere cu titlu gratuit spre utilizare primăriei.

**Av. Anamaria Pop** – trebuie analizat fiecare punct și subpunct.

**Daniel Pop** – mulțumește celor prezenți pentru participare. Regretă că cei care au solicitat dezbateră publică nu s-au prezentat să-și expună observațiile.

Declară dezbateră închisă.

Arhitect Șef     DANIEL POP  
Șef birou         ANDREEA MUREȘAN  
Red. Consilier     COTOȘAN CARMEN

