

53/28.05.2024

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R,  
str. Traian Moșoiu nr. 66 - 68**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire  
imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66 - 68 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 459624/1/10.05.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca,  
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 459674/433/10.05.2024 al Direcției Generale de Urbanism  
și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil  
mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66 - 68, beneficiară: S.C. WINTON CARPEDI S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 75 din 29.02.2024, Avizul C.Z.M.I. nr. 477// 06.07.2022 și  
avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1. –** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian  
Moșoiu nr. 66 - 68, beneficiară: S.C. WINTON CARPEDI S.R.L., pe o parcelă aflată în  
proprietate privată, identificată cu nr. cad. 337779.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 337779, respectiv desființarea  
fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, 2S+P+2E+R,  
precum și amenajarea incintei.

**Documentația reglementează:**

- *amplasarea față de limita laterală sud-vestică:* pe limita de proprietate, pe o  
distanță de 47m de la aliniament;
- *retragerea față de limita laterală nord-estică:*
  - pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, cu o curte de lumină în  
dreptul ferestrei din calcanul vecin, începând cu etajul 1;
  - H/2 dar nu mai puțin de 7m după adâncimea de 18m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 37m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Moșoiu;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare  
auto amenajate la parter și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la  
subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

**Anterior recepției lucrărilor:**

1. *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian Moșoiu va fi dezmembrată  
din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte  
rutieră ca str. Traian Moșoiu.*

2. *Va fi amenajat noul acces auto pe parcelă. Amenajarea noului acces, închiderea  
vechiului acces auto și refacerea integrală a trotuarului existent și a suprafeței dezmembrate  
pentru lărgire stradă ca și trotuar, se vor realiza prin firmă specializată de drumuri, fără  
modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012.*

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

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

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

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

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. **Aurora Roșca**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2024  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_\_ voturi)

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66-68**

Prin cererea nr. 381617/433/2024, S.C. WINTON CARPEDI S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66-68.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață 1441 mp ( CF nr. 337779, nr. cad. 337779) este situată pe frontul sudic al străzii Traian Moșoiu, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

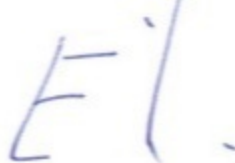
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G preponderent în U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis și o porțiune neglijabilă în UTR Lip. Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR RrM2.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 337779, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, 2S+P+2E+R, precum și amenajarea incintei, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66 - 68.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R,  
str. Traian Moşoiu nr. 66 - 68**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 459624/1/10.05.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moşoiu nr. 66 - 68;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 381617/433/2024, S.C. WINTON CARPEDI S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moşoiu nr. 66-68.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. WINTON CARPEDI S.R.L. pe o parcelă de teren aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 337779.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață 1441 mp (CF nr. 337779, nr. cad. 337779) este situată pe frontul sudic al străzii Traian Moşoiu, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică. Accesul pe parcelă se realizează din strada Traian Moşoiu, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1341.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G preponderent în U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis și o porțiune neglijabilă în UTR Lip. Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR RrM2.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 337779, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, 2S+P+2E+R, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sud-vestică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 47m de la aliniament;
- *retragerea față de limita laterală nord-estică:*
  - pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, cu o curte de lumină în dreptul ferestrei din calcanul vecin, începând cu etajul I;
  - H/2 dar nu mai puțin de 7m după adâncimea de 18m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 37m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Moşoiu;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la parter și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Anterior recepției lucrărilor :

1. *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian Moşoiu va fi dezmembrată din parcela inițială , înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Traian Moşoiu.*

2. *Va fi amenajat noul acces auto pe parcelă. Amenajarea noului acces, închiderea vechiului acces auto și refacerea integrală a trotuarului existent și a suprafeței dezmembrate pentru lărgire stradă ca și trotuar, se vor realiza prin firmă specializată de drumuri, fără modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012.*

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

Având în vedere faptul că pe parcela învecinată de la nr. 64 nu există calcan după adâncimea de 30 m de la aliniament, documentația P.U.D este însoțită de convenția de vecinătate autentificată sub nr. 8451 din 9.11.2022, încheiată cu vecinul de pe parcela cu nr. cad. 326076 și de convenția de vecinătate autentificată sub nr. 95 din 16.02.2023, încheiată cu vecinul de pe parcela cu nr. cad. 345030.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 75 din 29.02.2024.

Pentru documentația de urbanism s-a emis avizul Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, Direcția Patrimoniu Cultural cu nr. 477//06.07.2022.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiunilor acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 659 din 09.03.2022 (prelungit până la data de 09.03.2025), precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

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

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66 - 68, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogoșan

red. consilier arh. Camelia Gâz

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

13.05.2024.

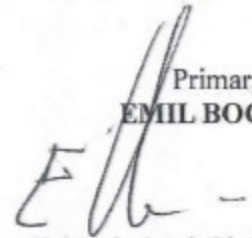


**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROUL STRATEGII URBANE**

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

ARHITECT ȘEF

Primar,  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.C. WINTON CARPEDI S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Napoca, nr. 10, înregistrată sub nr. 952074/433/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 75 AVIZ din 29 02 2024

pentru **P.U.D. construire imobil mixt 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 66-68**

generat de imobilul cu nr. cad. 337779;

Inițiator: S.C. WINTON CARPEDI S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 1441 mp, situată pe frontul sudic al străzii Traian Moșoiu la nr. 66-68, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată preponderent în UTR RrM2 și o porțiune neglijabilă în UTR Lip. Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR RrM2.

**U.T.R RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis**

-*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. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

-*regim de construire*: închis

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m); b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4; c) Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată, d) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.

-*indici urbanistici* : Pentru parcelele comune: POT maxim = 60% - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

**BIROUL STRATEGII URABNE**

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

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

publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,8 - Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 2,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

*-retragere față de aliniament* : Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

*-retragere față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare* : Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

**UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:**

*-funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

*regim de construire*: izolat sau cuplat

*- înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m .

*-indici urbanistici*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

*-retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

**BIROUL STRATEGII URABNE**

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

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

*-retragere față de limitele laterale :* Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

*-retragere față de limitele posterioare :*(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 337779, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, 2S+P+2E+R, precum și amenajarea incintei.

### Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sud-vestică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 47m de la aliniament;
- *retragerea față de limita laterală nord-estică:*
  - pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, cu o curte de lumină în dreptul ferestrei din calcanul vecin, începând cu etajul I;
  - H/2 dar nu mai puțin de 7m după adâncimea de 18m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 37m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Moșoiu;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la parter și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

### Anterior receptiei lucrărilor :

1. *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian Moșoiu va fi dezmembrată din parcela inițială , înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Traian Moșoiu.*

2. *Va fi amenajat noul acces auto pe parcelă. Amenajarea noului acces, închiderea vechiului acces auto și refacerea integrală a trotuarului existent și a suprafeței dezmembrate pentru lărgire*

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

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

*stradă ca și trotuar, se vor realiza prin firmă specializată de drumuri, fără modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012.*

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 516134/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.09.2023. În urma sesiunii C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 952074/433/2023 în ședința operativă din 02.02.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 659 din 09.03.2022 (prelungit până la data de 09.03.2025), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef  
**DANIEL POP**

Șef birou, arh. Andreea Mureșan  
Red. 3ex. arh. Camelia Găvruta

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8506725 din 15.03.2024  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.03.2024

Notă: \* distanța măsurată de la clădire la limita laterală nord-estică, fără a include balcoanele.

**P.U.D. - Construire imobil mixt 2S+P+2E+R**  
**str. G-ral Traian Moşoiu nr. 66-68**  
**Nr. 381617/29.03.2024**  
**(nr. cerere H.C.L.)**

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. WINTON CARPEDI S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 952074/23.11.2023

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire imobil mixt 2S+P+2E+R – str. G-ral Traian Moşoiu nr. 66-68

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

- **Certificat de urbanism nr. 659/09.03.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 75/29.02.2024**

**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. 952074/23.11.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 15.07.2022

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

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 20.09.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 12.07.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.09.2023 - ora 15:00

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.09.2023 - ora 15:00

S-au expedit notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Pascu Ligia Mariana – s
- S.C. ART TURISM S.R.L. – str. Minerilor nr. 64
- Szekely Alina și Szekely Marius –
- Ajtai Noemi Klara – :
- AMD Assets Invest –
- Botezan Petruța Bălașa –
- Botezan Hilarion –
- Botezan Grigore –

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 20.09.2023 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Adelina Boloț

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism d-na. Pascu Ligia Marina

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

- nr. 638179/18.07.2022 – d-na. Pascu Ligia Marina
- nr. 665561/02.08.2022 – d-na. Pascu Ligia Marina
- nr. 673302/05.08.2022 – d-na. Ajtay Noemi-Klara
- nr. 715176/31.08.2022 – S.C. ART TURISM S.R.L.
- nr. 715183/31.08.2022 – dl. Szekely Marius Nicolae

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. 514124/04.05.2023 și 763498/14.09.2023, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. răspunde sesizărilor vecinilor - vezi Anexa nr. 2

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 646229/433/21.07.2022, 667497/433/03.08.2022, 683399/433/11.08.2022 și 754557/433/21.09.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 520138/433/08.05.2023, 520147/433/08.05.2023, 764668/433/15.09.2023 și 764684/433/15.09.2023

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**

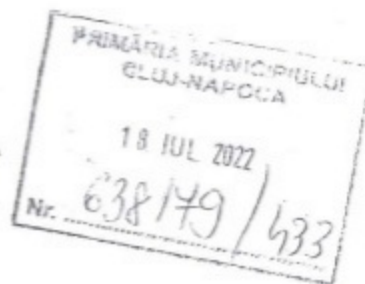
**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**

ANEXA NR.1

la Raportul informației  
și consultării publicului

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE



Subsemnata PASCU LIGIA MARINA in calitate de proprietar al imobilului situat pe strada General \_\_\_\_\_ din Cluj-Napoca, luand la cunostinta despre initierea elaborării unui plan urbanistic de detaliu pentru construirea unui imobil cu functiuni mixte, amenajari exterioare, imprejmuire si organizare de santier de catre WINTON CARPEDI SRL, avand ca si proiectant Arhimar Serv SRL, cu numar proiect 1453/2021, pe terenul comasat situat pe strada General Traian Mosoiu nr 66-68, aflat in vecinatatea proprietatii mele doresc sa fac cateva sesizari.

In urma studierii documentatiei existenta in acest moment, va aduc la cunostinta ca am constatat urmatoarele:

1. Constructia propusa nu are prevazuta o curte de lumina sau o alta solutie in dreptul ferestrei pe care o avem amplasata inspre imobilul de la numarul 68. Fac precizarea ca aceasta fereastră a fost amplasata in deplina legalitate, cu acordul scris al proprietarului anterior si consemnat de notar in data de 23.04 2001. Aceasta fereastră asigura iluminarea unei camere care deservește un spatiu de locuit si studiu ( educatie).
2. Consider ca proiectul propus nu respecta Regulamentul local de urbanism (in vigoare) pentru zona RrM2, deoarece nu este prevazuta retragerea ultimului nivel fata de planul fatadei cu 1,8m pe tot frontul cladirii conform sectiunii 3 capitolul 10 din Regulamentul aferent UTR.
3. Am constatat ca regimul de inaltime al cladirii propuse este de P+3E+R ceea ce nu este conform cu prevederea Regulamentului de la sectiunea 3 capitolul 10 punct (a).  
"Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+2+M$ ,  $(1-2S)+P+2+1R$ ; (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)"

Anexez copie dupa actul notarial doveditor al legalitatii existentei ferestrei mele.

+ copie autorizatie  
de construire

Precizez ca, in acel moment proprietar al imobilului situat pe strada \_\_\_\_\_ mama mea, Radu Marcela Augusta Elena, care ulterior mi-a donat proprietatea.

Cluj-Napoca

Pascu Ligia Marina

18.07.2022

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

665561 / 433

Subsemnatul PASCU LIGIA MARINA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector --- cod poștal 400132  
strada --- bl. ---, sc. --- et. --- ap. ---  
telefon/ ---

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:

Imobil mixt, beneficiar S.C. WINTON CARPEDI SRL

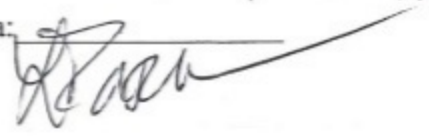
amplasament: strada General TRAIAN MOȘOILU nr 66-68

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- construcția propusă nu are prevăzută o curte de lumină sau o altă soluție în dreptul forestei pe care o avem amplasată, legal, împreună imobilul nr. 68;

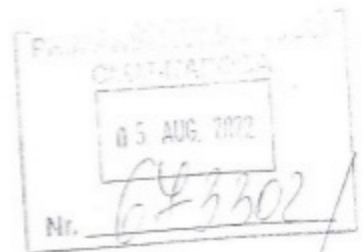
- consider că proiectul nu respectă Regulamentul local de urbanism, deoarece nu este prevăzută retragerea ultimului nivel față de planul fațadei cu 11cm pe toată lungimea frontului și nu respectă regimul de înălțime admis (are prevăzută P+3E+R)

Data: 2.08.2022

Semnătura: 

Notă:

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



433

Către,

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

Subsemnatul Ajtay Noemi-Klára  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ nr. 2 sc \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_

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

P.U.D - Imobil mixt, str. Travan Moșoiu nr. 66-68,  
amplasament: beneficiară: SC Winton Carpedi SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu formatul acesta de proiect deoarece se scurtează dealul acela mic care se află sub grădina noastră și dacă nu e vreme plouă să dăscăm să dăscăm cu grădina cu tot! Nu doresc să desființat dealul acela mic de la dumneavoastră și să faceți loc de joacă. Cu dealul tău

Data: 05.08.2022. nu o să fim în siguranță! Semnătura: \_\_\_\_\_

Notă:

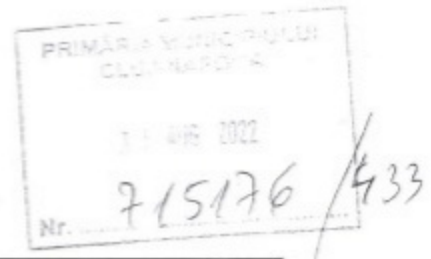
- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
  - datele de identificare a documentației



sc  
f

Către,

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



Subsemnatul SC ART TURISM SRL  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_,  
strada ( \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de ADMINISTRATOR <sup>VECIN</sup> (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:

amplasament: STR. C-NAI TRAIAN MOȘOIU Nr. 66-68 (SC WINTON CARPEDI SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

IDEM cu declarația făcută pe persoană fizică  
de către Jan. SZÉKELY

Cu mulțumiri,

Data: 31.08.2022

Semnătura:

Notă:

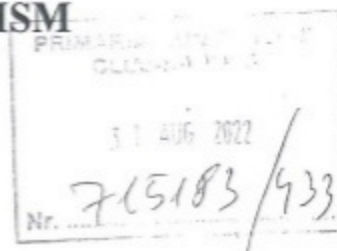
- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
  - datele de identificare a documentației

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul SZEKELY MARIUS NICOLAE  
domiciliat în județul CLUJ-NAPOCA municipiul CLUJ sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_,  
strada \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

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

amplasament: STR. G-ral T. MOȘOIU Nr. 66 - 68 (SC WINTON CARPEDI SRL)

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Putem fi de acord cu actualul proiect prezentat la data  
de 31.08.2022, dacă respectă întru totul parametrii exteriori,  
de amplasament la sol și înălțime.

Pentru a păstra o relație de bună vecinătate  
pe parcursul lucrărilor cerem respectarea înțelegerii amite →

Cu mulțumiri,

Data: 31.08.2022

Semnătura: [Signature]

Notă:

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

✓

anterior cu vechiul proprietar Buiga Adrian si amme:

- programul de lucru este între orele 08:00 - 18:00 pt. lucrările ce presupun un nivel crescut de zgomot (ex: foraje, turnare betoane si folosirea altor utilaje care implică un nivel înalt/crescut de zgomot și bătut cu ciocanul)
- protecția imobilelor proprietatea vecinilor cu folie si plasă de șantier
- repararea/remedierea pe cheltuiala proprie constructorului a oricăror stricăciuni aduse sau cauzate în cadrul lucrărilor executate la imobilul învecinat în maximum 15 zile de la cauzatoare

Prezenta va fi folosită în scop. personal de către fam. Szekely pentru obligarea beneficiarului (constructorii) la executarea celor menționate, ~~în cazul în care se vor încălca cele menționate mai sus.~~

Pentru abateri repetate, în cazul în care nu me vom putea desfășura activitatea hotelieră vom pretinde despăgubiri.

Actuala înțelegere dorim să fie făcută (semnată) în fața notarului,

FAM. SZEKEY

31.08.2022

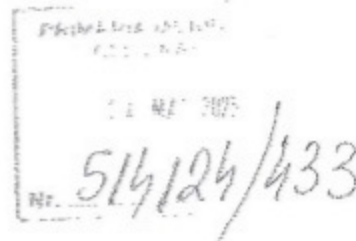
ANEXA NR. 1

la Raportul informației și  
consultării publicului conform  
un număr de 6 pagini  
Slyp

la Raportul informații  
și consultării publicului

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane



Referitor adresa formulata de catre SZEKELY MARIUS NICOLAE inregistrata cu nr. 715183/433 din 31.08.2022 si adresa formulata de catre SC ART TURISM SRL nr. 715173/433 din 31.08.2022, privind proiectul „ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE”, cu amplasamentul in Cluj-Napoca, pe strada Traian Mosoiu, nr. 66-68,

Subscrisa ARHIMAR SERV SRL, in calitate de elaborator al documentatiei de urbanism, pentru beneficiarii WINTON CARPEDI SRL, avand in vedere dispozitiile cuprinse in Regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritorului aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 125/2012 formulam prezentul

#### RASPUNS

1. Referitor la solicitarile legate de modul de desfasurare al lucrarilor de construire:

- „Programul de lucru este intre orele 08:00-18:00 pentru lucrarile ce presupun un nivel crescut de zgomot (ex: foraje, turnare betoate si folosirea altor utilaje care implica un nivel inalt/crescut de zgomot si batut cu ciocanul)
- Protectia imobilelor proprietatea vecinilor cu folie si plasa de santier
- Repararea / remedierea pe cheltuiala proprie a constructorului a oricaror stricaciuni aduse sau cauzate in cadrul lucrarilor executate la imobilul invecinat in maxim 15 zile de la constatare”

Aspectele care tin de modul de organizare a executiei vor fi detaliate in Documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor (DIOE) in conformitate cu legislatia in vigoare, intr-o etapa ulterioara, la faza de obtinere a Autorizatiei de Construire / Demolare, dupa obtinerea HCL pentru aprobarea PUD care face obiectul prezentei documentatii.

Toate lucrarile de construire se vor face in baza proiectelor tehnice intocmite de proiectantii de specialitate si verificate de verificatori atestati MLPAT conform prevederilor legale in vigoare.

**ARHIMAR**  
ARHITECTURA / URBANISM

Str. Căminarilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, România  
T. +40-3254-595 798, F. +40-32-372 999 392, www.arhimar.ro  
RO16390673, J 24/190/1998  
Unicredit Titlac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 8455 3000



În plus, toate entitățile implicate în proiectarea, verificarea proiectului și execuția lucrărilor vor avea polite de asigurare de răspundere civilă în conformitate cu prevederile art.31 din Legea 10/1995 cu modificările și completările ulterioare.

În concluzie, beneficiarul va asigura respectarea normelor privind nivelul de zgomot și programul de lucru privind viitoarele lucrări de construcție, precum și privind protejarea clădirilor învecinate și potențialele reparații.

2. Referitor la:

- „Prezenta va fi folosită în scop personal de către fam. Szekely pentru obligarea beneficiarului (construcției) la executarea celor menționate mai sus.
- Pentru abateri repetate, în cazul în care nu ne vom putea desfășura activitatea hoteliera vom pretinde despăgubiri.
- Actuala intelegere dorim sa fie facuta (semnata) in fata notarului.”

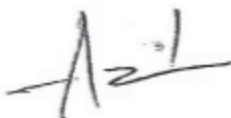
Impunerea unor condiții speciale de organizare a execuției lucrărilor în plus față de prevederile legale în vigoare de către semnatarii adreselor nu face obiectul prezentei documentații de urbanism și nu afectează promovarea documentației de urbanism pe circuitul de avizare.

Eventualele litigii aparute între semnatarii adreselor și investitor (WINTON CARPEDI SRL) se vor soluționa conform legislației în vigoare.

Precizăm faptul că specificul activității imobilului învecinat, conform destinației acestuia, va fi avut în vedere în viitoarele organizarea activităților de construcție pe care intenționăm să le demarăm.

În concluzie, apreciem că am răspuns tuturor observațiilor formulate de către SZEKELY MARIUS NICOLAE, respectiv SC ART TURISM SRL.

Intocmit,  
arh. Adelina Bolot



Sef de proiect,  
arh. Claudiu Botea



**ARHIMAR**  
ARHITECTURĂ / URBANISM

Str. Căminarilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania  
T. +40-(0)264-595 700, F. +40-(0)-372 899 302, www.arhimar.ro  
RO10090073, J2401907000  
Unicredit Viteac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACK 0000 0004 6465 3000



Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane**

Referitor adresele inregistrate cu numerele:

- 638179/433 din 18.07.2022 formulata de catre PASCU LIGIA MARINA
- 665561/433 din 02.08.2022 formulata de catre PASCU LIGIA MARINA
- 673302/433 din 05.08.2022 formulata de catre AJITAY NOEMI-KLARA

Privind proiectul „ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE”, cu amplasamentul in Cluj-Napoca, pe strada Traian Mosoiu, nr. 66-68,

Subscrisa ARHIMAR SERV SRL, in calitate de elaborator al documentatiei de urbanism, pentru beneficiarii WINTON CARPEDI SRL, avand in vedere dispozitiile cuprinse in Regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 125/2012 formulam prezentul

**RASPUNS**

1. Referitor la solicitarile legate de amplasarea unei curti de lumina catre proprietatea de la adresa str. Traian Mosoiu nr. 70 in dreptul ferestrei existente din calcanul vecinului:

*In prezenta documentatie faza PUD supusa analizei in cadrul comisiei CTATU in vederea avizarii, pe plansa ARH-03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE, atat pe planul de situatie cat si in sectiunea BB este reprezentata curtea de lumina propusa in dreptul ferestrei existente din calcanul vecin cu o latime de 1.55 m. Lungimea si pozitia acesteia se vor definitiva intr-o etapa ulterioara dupa realizarea masuratorilor precise in vederea elaborarii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire.*

2. Referitor la sesizarea legata de retragerea ultimului nivel de fata de planul fatadei cu 1.8 m pe tot frontul cladirii.

*In prezenta documentatie faza PUD supusa analizei in cadrul comisiei CTATU in vederea avizarii, pe plansa ARH-03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE, atat pe planul de situatie cat si in sectiunea AA se poate observa ca proiectul respecta reglementarile PUG astfel ca, la strada, ultimul nivel din este retras din planul fatadei cu 1.8 m.*

3. Referitor la sesizarea legata de regimul de inaltime al imobilului:

*Avand in vedere declivitatea terenului imobilul propus este alcatuit din 2 corpuri de cladire astfel:*

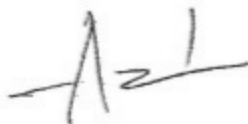
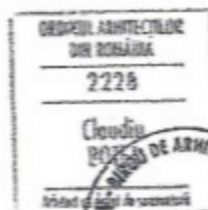
- *Corpul A de la strada cu regimul de inaltime P+2E+ER+Eth – este amplasat pe aliniament la strada Traian Mosoiu, alipit pe o adancime de 18 m fata de limitele laterale estica si vestica. La nivelul parterului se propune un nivel partial de tip supanta. In conformitate cu reglementarile PUG, la strada imobilul se aliniaza la o cornisa situata la inaltimea de 12.50 m. Inaltimea maxima a imobilului propus (exclusiv etaj tehnic) nu va depasi 16 m. Etajul tehnic este un etaj partial care nu se ia in calcul la regimul de inaltime deoarece adaposteste spatiul pentru amplasarea centralei termice care deserveste intreg imobilul.*
- *Corpul B din curte, amplasat in continuarea corpului A, alipit fata de limita laterala vestica. Distanta fata de limita de proprietate estica va fi minim jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 4.5 m. Regimul de inaltime pentru acest corp este de S+P+2E+ER, cu o inaltime maxima la cornisa de 12.50 m si o inaltime maxima totala de 16 m incadrandu-se in reglementarile PUG.*

4. Referitor la sesizarile legate de posibilele alunecari de teren cauzate de amplasarea noului imobil.

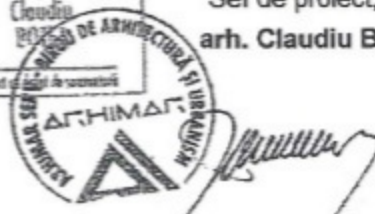
- *Toate lucrarile de construire se vor face in baza proiectelor tehnice intocmite de proiectantii de specialitate si verificate de verificatori atestati MLPAT conform prevederilor legale in vigoare.*
- *De asemenea se vor lua masuri de protectie in asa fel incat executia tuturor lucrarilor se va realiza fara afectarea proprietatilor vecine.*
- *Având în vedere regimul de construire în front închis și alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine.*
- *Se vor executa lucrări de sistematizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioare astfel încât să se preia și conducă apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient.*
- *De asemenea se vor lua masuri pentru indepartarea apei meteorice din proximitatea constructiei prin intermediul drenurilor, rigolelor si a canalelor, cu scopul evitarii patrunderii acestora la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare.*
- *Se va acorda o atentie deosebita acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.*

In concluzie, apreciem ca am raspuns tuturor observatiilor formulate de catre PASCU LIGIA MARINA, respectiv AJITAY NOEMI-KLARA.

Intocmit,  
arh. Adelina Bolot

Sef de proiect,  
arh. Claudiu Botea



**ARHIMAR**  
ARHITECTURA/URBANISM

Str. Căminelor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania  
T. +40-(0)264-596 785, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro  
RO10390873, J 241951998  
Unicredit Titesc Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 862X 0000 0004 6455 3000



ALEXA NR. 2  
la Raportul informativ și  
consultării publicului conform  
un număr de 4 pagini  
Sly