

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire locuință unifamilială P+E+M, str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 65

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+E+M, str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 65 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 209733 din 22.04.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+E+M, str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 65, beneficiară: S.C. SAVU RACING S.R.L.

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 1345 din 12.03.2019, Avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj nr.314/Z/5.04.2018 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+E+M, str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 65, beneficiară: S.C. SAVU RACING S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita laterală sudică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;
- retragerea minimă față de construcția învecinată la nord: 5,65 m;
- circulații și accese: din strada Traian Grozăvescu și strada Gen. Eremia Grigorescu;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

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

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

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

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SAVU RACING S.R.L. prin arh. Mirela Petrina, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 65, ap. 7, înregistrată sub nr. 446597/43/2018 completată cu nr. 573394/43/2018 și nr. 111191/43/2019, 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. 1345 AVIZ 12 03 2019  
din .....

pentru **P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E+M, str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 65**

generat de imobilul cu nr. cad. 268263

Inițiator: S.C. SAVU RACING S.R.L.

Proiectant: S.C. CITY STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Mirela Cornelia S. Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela de colț în suprafață de 500 mp cu front la strada General Eremia Grigorescu și strada Traian Grozăvescu, delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea vestică și sudică.

#### **Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:**

- **UTR ZCP\_Liu** - Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- **funcțiune predominantă:** zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp).

- **regim de construire:** izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

- **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 admis va fi mai mare sau egală cu 1,80m 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 cornișa 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:** locuințe, alte utilizări admise: P.O.T max. = 35% (Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic), C.U.T max. = 0,9 ADC/mp (Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent - se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

- **retragere minimă față de aliniament:** în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.



- *retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară*: în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), 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. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. 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 2,8 m. 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.

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

- *retragerea minimă față de limita laterală sudică*: 3 m;
- *retragerea minimă față de limita posterioară*: 6 m;
- *retragerea minimă față de construcția învecinată la nord*: 5,65 m;
- *circulații și accese*: din strada Traian Grozăvescu și strada Gen. Eremia Grigorescu;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

Documentația *P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E+M, str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 65* înregistrată sub nr. 446597/43/2018 a fost dezbătută în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.11.2018. În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 5.11.2018 și a verificării completărilor depuse sub nr.573394/43/2018 și nr. 111191/43/2019 în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism - operativă din data de 1.03.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 728 din 28.02.2019 (emis în aceleași condiții ca și Certificatul de urbanism nr. 1034 din 14.03.2017) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh.Exp.Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan

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



Plan reglementari urbanistice, sc. 1:200  
Faza P.U.D.



Proprietari P+E (67)  
Ap1: Lepadatu Gianina-Maria  
Ap2: Covaci Robert Andrei  
Ap3: Szilagyi Irma  
Ap4: Balanovici Ioan  
Ap5 si 6: Pustai Grigore, str. 5-6  
Simionu Barnutiu, nr. 9, Satu Mare  
Str. Eremia Grigorescu nr. 67

Asociatia de proprietari Traian Grozavescu nr.2  
Administratie proprietari

Teren studiat  
Beneficiar: SC SAVU RACING SRL  
S teren: 500.00mp  
nr CF: 268263  
nr cad: 268263

RETRAGERI

- retragere laterala 3 metri
- retragere posterioara 6 metri
- retragere H/2 din inaltimea cladirii celei mai inalta
- aliniament la cladirile invecinate

**1. Suprafata teren : 500 mp**  
P.O.T. propus =  $S_{construita} \times 100 / S_{teren} = 9.95\%$   
C.U.T. propus =  $S_{desfasurata} / S_{teren} = 0.29$   
Breviarul de calcul al indicatorilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr. 27/2008

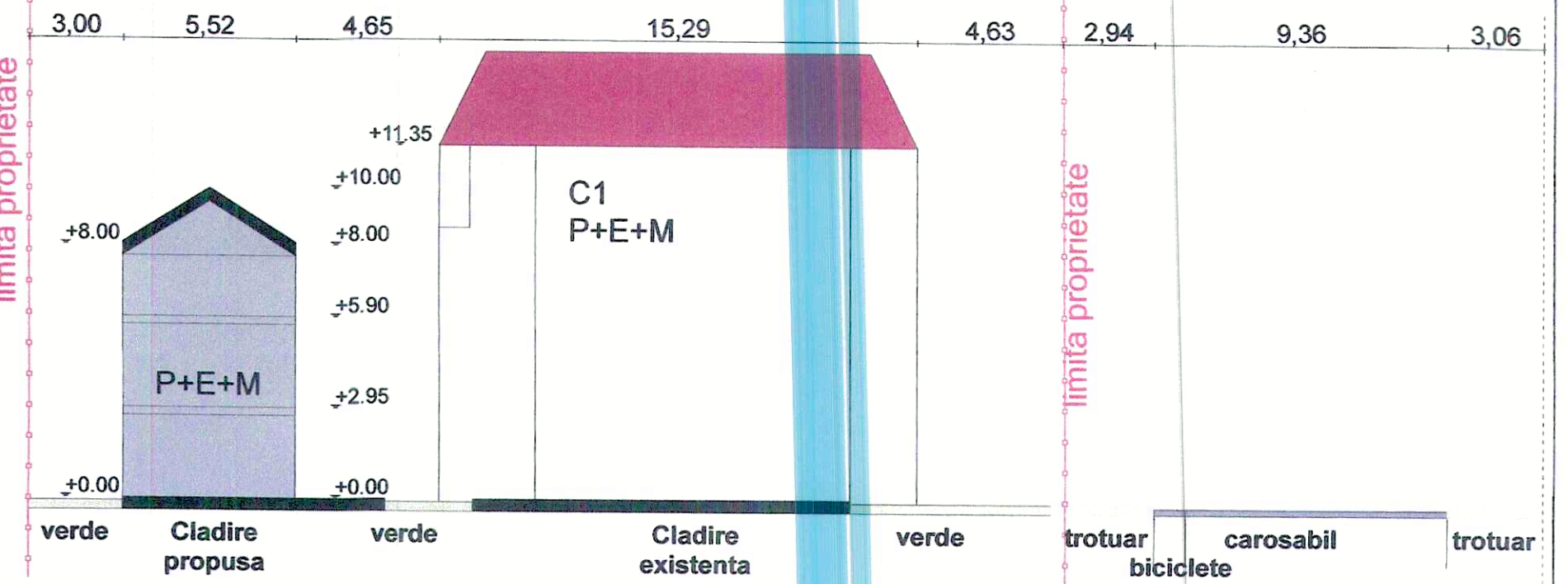
**Indici:**  
Se propune construirea a unei locuinta unifamiliale cu suprafata utila <100mp ==> necesar 1 locuri de parcare  
**Nr. total locuri de parcare pe sol = 2 locuri**  
S teren = 500.00mp  
S construita = 49.75 mp  
S cladire exist = 179.81 mp  
S construita calc POT = 49.75 mp  
S construita = 144.88mp  
S desfasurata pt calcul CUT = 125.41mp  
H max comisa fata de cota teren amenajat = 8.00m

**2. Suprafatn : 679.81 mp**  
P.O.T. propus =  $S_{construita} \times 100 / S_{teren} = 33.77\%$   
C.U.T. propus =  $S_{desfasurata} / S_{teren} = 0.9$   
Breviarul de calcul al indicatorilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr. 27/2008

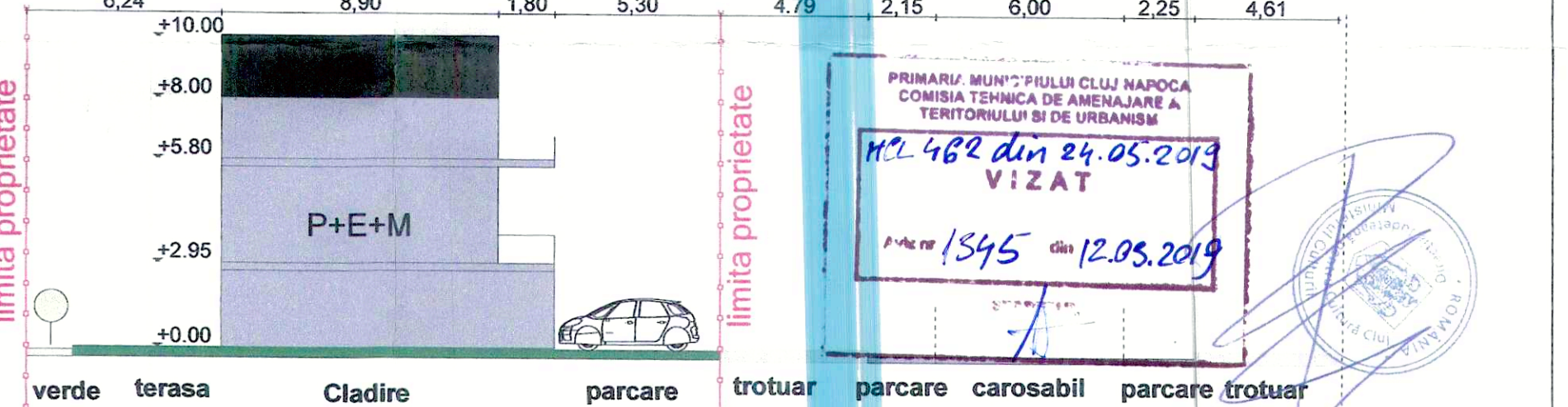
**Indici:**  
Se propune construirea a unei locuinta unifamiliale parafata utila <100mp ==> necesar 1e parcare  
**Nr. total de parcare pe sol = 2 locuri**  
S teren = 679.81mp  
S cladire exist = 179.81mp  
S construita = 179.81mp  
S construita calc POT = 229.55 mp  
S desfasurata = 6.07mp  
S desfasurata = 592.78 mp

a de importanta: C  
I importanta: III  
rezistenta la foc III  
smica:  $a_g = 0.10g$

Profil transversal AA, sc 1:200



Profil longitudinal BB, sc 1:200



Bilant teritorial:

Funciune	S teren	
	mp	%
Suprafata teren	500	
Construcție propusa	49.75	9.95
Circulatii pietonale	62.11	12.42
Circulatii, platforme auto	60.74	12.15
Terasa	24.59	4.92
Punct gospodaresc	3.92	0.78
Spatii verzi	298.9	59.78
Total	500.00	100

U.T.R. = ZCP Liu

	Max	Propus
P.O.T.	35.00%	9.95%
C.U.T.	0.9	0.29

Propus  $S_{pt. calc. POT} = 49.75mp$   
 $S_{pt. calc. CUT} = 125.41mp$

Nr. locuri de parcare amenajate la sol: 2 locuri

Bilant teritorial:

Funciune	S teren	
	mp	%
Suprafata teren	679.81	
Construcție existenta	179.81	26.45
Construcție propusa	49.75	7.32
Circulatii pietonale	62.11	9.14
Circulatii, platforme auto	60.74	8.93
Terasa	24.59	3.62
Punct gospodaresc	3.92	0.58
Spatii verzi	298.90	43.97
Total	679.81	100

U.T.R. = ZCP Liu

	Max	Propus
P.O.T.	35.00%	33.77%
C.U.T.	0.9	0.87

Propus  $S_{pt. calc. POT} = 229.51mp$   
 $S_{pt. calc. CUT} = 592.78mp$

Nr. locuri de parcare amenajate la sol: 2 locuri

TABEL COORDONATE STEREO 70

Nr pct	X (m)	Y (m)	Lungimi latari (m)
141	589943.127	390307.073	3.01
203	589942.879	390310.059	0.15
137	589943.027	390310.034	0.55
138	589942.870	390311.031	1.93
135	589943.882	390312.871	1.75
204	589942.737	390313.901	1.22
126	589942.585	390315.115	0.15
205	589942.448	390315.100	2.76
134	589942.241	390315.651	0.55
115	589942.861	390318.213	0.92
116	589942.744	390319.132	1.51
112	589941.704	390320.234	0.92
111	589940.780	390320.246	0.72
110	589940.214	390319.787	3.00
206	589937.233	390320.184	0.09
207	589937.248	390320.273	4.50
209	589932.787	390320.854	0.09
208	589932.775	390320.755	1.04
147	589931.744	390320.899	5.04
210	589932.041	390315.855	3.73
152	589928.246	390315.530	4.35
153	589928.119	390314.159	0.40
154	589928.319	390311.158	1.16
155	589927.818	390310.237	1.97
157	589927.804	390308.280	1.17
158	589928.830	390307.503	2.07
212	589930.744	390307.654	1.20
144	589930.854	390308.459	6.99
213	589937.207	390307.091	0.82
143	589937.271	390305.474	5.89
S1 = 179.81 mp			
Nr pct	X (m)	Y (m)	Lungimi latari (m)
199	589913.627	390205.150	22.83
148	589916.709	390227.888	17.20
105	589933.780	390225.635	11.88
118	589945.270	390224.384	1.28
119	589946.959	390224.076	1.27
120	589945.794	390222.635	15.23
128	589948.783	390207.737	2.66
201	589929.084	390205.093	28.84
191	589922.250	390205.301	3.81
202	589918.843	390205.093	5.02
S2 = 880 mp			
S teren = S2 - S1 = 500 mp			

U.T.R. = ZCP Liu - Zonă construită protejată  
Locuințe cu regim redus de înălțime după pe un parcel de tip urban conf. PUG  
P.O.T. max = 35.00%  
C.U.T. max = 0.9



Mirela Cornelia PETRINA  
Arhitect

Obiectivul: **Elaborare PUD pentru construire locuinta unifamiliala** Beneficiari: **SC SAVU RACING SRL**

Cluj-Napoca, str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 65, jud. Cluj

**CITY STUDIO ARCHITECTURE**

PROIECTANT GENERAL  
S.C. CITY STUDIO S.R.L.  
Str. Fecurii, nr. 20, ap.2, Cluj-Napoca, 40021  
J12/3246/2008 Tel. 0264-582 782  
www.citystudio.ro email: office@citystudio.ro

Sef proiect: arh. Mirela PETRINA  
Proiectat: arh. Mirela PETRINA  
Desenat: arh. Mirela PETRINA

Denumire planșă:  
**Plan reglementari urbanistice P.U.D.**

Data: 01.2019 Scara: 1:200 Format: 420x297mm Nr. proiect: 01/2017 Planșă nr.: A1/03



**P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E+M**  
**str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65**  
Nr. 209733/15.04.2019  
(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. SAVU RACING S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CITY STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 446597/24.09.2018

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 locuință unifamilială P+E+M – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65**

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

- **Certificat de urbanism nr. 728/28.02.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1345/12.03.2019**

**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. 446597/24.09.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.05.2018

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

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 05.11.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 20.04.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 05.11.2018, ora 15.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 05.11.2018, ora 15.

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

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

Au fostificați :

- Baloga Istvan și Baloga Pinkee Ann – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, ap. 2
- Baloga Istvan și Baloga Eva – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, et. II, ap. 5
- Lepădatu Gianuna Maria – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 67, ap. 1
- Covaci Robert Andrei – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 67, ap. 2
- Szilagy Irma – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 67, ap. 3
- Balanovici Ioan – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 67, ap. 4
- Pustai Grigore – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 67, ap. 5-6
- Asociația de Proprietari – str. Traian Grozăvescu nr. 2
- Nedelcu Elena – Calea Dumbrăvii bl. 25, et. 2, ap. 26, Sibiu

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 05.11.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarii și proiectantul lucrării.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Baloga Istvan cu domiciliul în str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, ap. 2 și sesizează următoarele :

- nu am avut timp să discutăm cu un avocat
- solicit amânare pentru a ne consulta cu un specialist
- toate geamurile mele de la parter sunt orientate spre noul imobil și vor fi umbrite
- în extrasul CF se arată că am camere orientate spre construcția propusă
- nu am acces la pivniță din cauza unui gard

Prin adresa cu nr. 295204/20.06.2018, d-na. Nedelcu Elena cu domiciliul în Calea Dumbrăvii bl. 25, et. 2, ap. 26, Sibiu, comunică următoarele obiecțiuni :

1)  $C, U, T, = (S_{construcții\ existente} + S_{construcții\ propusă}) / S_{teren} =$   
 $= (479,8143\text{ niveluri} + 110) / 679,81 = 649,48 / 679,81 = 0,95 > 0,9$

2) Clădirea existentă este clasificată 1A și necesită o viză de teren.

- 3) ~~Clădirea~~ Distanța între clădirea existentă și clădirea propusă este mai mică de 6 m. Există camere de zi și 2 dormitoare spre clădirea propusă.
- 4) Anexa suport evaluare în care se specifică împreună starea actuală și proiectul de amenajare pe suprafața construită conform reglementărilor cu multumiri, urbanistice (al. 4').

Data: 20.06.2018

Semnătura: [Signature]

Prin adresa cu nr. 301161/22.06.2018, Baloga Istvan și Baloga Eva cu domiciliul în str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, et. II, ap. 5, comunică următoarele obiecțiuni :

- DISTANȚA ÎNTRE CLĂDIREA EXISTENTĂ ȘI CEA PROPUȘĂ ESTE MAI MICĂ
- CUT ÎN REALITATE ESTE DE 0,95 ÎN PROIECT APARE ERONAT 0,85
- ÎN PROIECTUL PREZENTAT DISTANȚA DE 5,50m NU ESTE MĂSURATĂ ÎNTRE PUNCTELE CELE MAI APROPIATE ÎNTRE CLĂDIRI.
- AVEM O CAMERĂ CU FERESTRELE ORIENTATE SPRE CLĂDIREA PROIECTATĂ
- CLĂDIREA ESTE CLASIFICATĂ IA. NU SE RESPECTĂ DIN ZPC\_LIU SECȚIUNEA 13.

Data: 22.06.2018

Semnătura: [Signature]

nr. 12

Prin adresa cu nr. 301169/22.06.2018, Baloga Istvan și Baloga Pinkee Ann cu domiciliul în str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, ap. 2, comunică următoarele obiecțiuni :

1. DISTANȚA ÎNTRE CLĂDIREA EXISTENTĂ ȘI CEA PROPUȘĂ ESTE MAI MICĂ DE 6M  
EXISTĂ CAMERE DE ZI ȘI DORMITORE LA PARTER ET 1. ȘI 2. CU FERESTRE  
ORIENTATE SPRE CLĂDIREA PROPUȘĂ
2. CUT = 0,95 > 0,9 (ÎN RAPORTUL DE PROIECT APARE 0,85 ÎN REALITATE ESTE 0,95  
 $(179,81 \times 3 \text{ nivele} + 110) / 678,81 = 649,43 / 679,81 = 0,95 > 0,9$ )
3. CLĂDIREA EXISTENTĂ ESTE CLASIFICATĂ IA. NU SE RESPECTĂ  
ZPC\_LIU sec. 13

Data: 22.06.2018

Semnătura: [Signature]

1. Distanța între clădirea existentă și cea propusă este mai mică de 6m. Există camere de zi și dormitoare la Parter et.1 și 2 cu ferestre orientate spre clădirea propusă.
2. Dorim prezentarea unui studiu de însorire.

3.  $CUT = \frac{\text{Suprafata constructie existent} + \text{Suprafata constructie propusa}}{\text{Suprafata teren}} =$

$$(179.81 * 3 \text{ niveluri} + 110) / 678.81 = 649.43 / 679.81 = 0.95 > 0.9.$$

Raportul in proiect apare 0.85, desi in realitate dupa calculele sus mentionate este de 0.95.

4. Cladirea existenta este clasificata 1A si necesita aviz Monumente Istorice

5. Pe un singur teren nu se pot construi doua cladiri.

6. In proiectul prezentat distanta de 5.50m nu este masurata in punctele cele mai apropiate dintre cladiri.

7. Anexam un raport de evaluare a proprietatii imobiliare in care se specifica la punctul 4 ca pe suprafata propusa se pot construi doar garaje cu acordul vecinilor.

8. Nu se respecta din ZCP\_Liu, sectiunea 13 referitor la spatii libere si spatii plantate.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniment (gradina de fațadă), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

9. Dorim sa fim invitati in timp util la sedinta de sustinere a proiectului in Comisia de Urbanism.

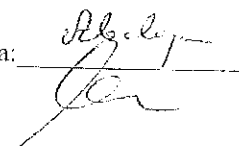
Prin adresa cu nr. 301177/22.06.2018, Baloga Pinkee și Baloga Istvan cu domiciliul în str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, et. I, ap. 3, comunică următoarele obiecțiuni :

1.  $CUT = 0.95 > 0.9$  IN RAPORT APARE ERONAT 0.85 DUA CALCULELE MONITORE 0.95
2. IN PROIECTUL PREZENTAT DISTANTA DE 5.50M NU ESTE MASUREATA IN PUNCTELE CELE MAI APROPIATE DINTRE CLADIRI.
3. NU SE RESPECTA ZCP\_LIU sectiunea 13
4. IN RAPORTUL DE EVALUARE LA PCT 4 SE SPECIFICA CA SE POT CONSTRUI DOAR GARAJE PE SUPRAFATA PROPUZA (VEZI ANEXA)
5. DISTANTA DINTRE CLADIRI ESTE MAJORA DE 6M!
6. DORIM PREZENTAREA UNUI STUDIU DE TENSITATE

Cu multumiri,

Data: 22.06.2018

Semnătura:





1. Distanța între clădirea existentă și cea propusă este mai mică de 6m. Există camere de zi și dormitoare la Parter et.1 și 2 cu ferestre orientate spre clădirea propusă.
2. Dorim prezentarea unui studiu de însorire.
3.  $CUT = \frac{\text{Suprafața construcție existent} + \text{Suprafața construcție propusă}}{\text{Suprafața teren}} = \frac{(179.81 * 3 \text{ niveluri} + 110)}{678.81} = 649.43 / 679.81 = 0.95 > 0.9$ .  
Raportul în proiect apare 0.85, deși în realitate după calculele sus menționate este de 0.95.
4. Clădirea existentă este clasificată 1A și necesită aviz Monumente Istorice
5. Pe un singur teren nu se pot construi două clădiri.
6. În proiectul prezentat distanța de 5.50m nu este măsurată în punctele cele mai apropiate dintre clădiri.
7. Anexăm un raport de evaluare a proprietății imobiliare în care se specifică la punctul 4 că pe suprafața propusă se pot construi doar garaje cu acordul vecinilor.
8. Nu se respectă din ZCP\_Liu, secțiunea 13 referitor la spații libere și spații plantate.  
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
9. Dorim să fim invitați în timp util la ședința de susținere a proiectului în Comisia de Urbanism.

**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;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 295204/20.06.2018 – d-na. Nedelcu Elena, Calea Dumbrăvii bl. 25, et. 2, ap. 26, Sibiu



- nr. 301161/22.06.2018 – Baloga Istvan și Baloga Eva, str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, et. II, ap. 5
- nr. 301169/22.06.2018 – Baloga Istvan și Baloga Pinkee Ann, str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, ap. 2
- nr. 301177/22.06.2018 – Baloga Pinkee și Baloga Istvan, str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 65, et. I, ap. 3

proiectantul lucrării – S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L., precizează următoarele :

1. Legat de faptul ca distanta intre cladirea existenta si cea propusa este mai mica de 6m si exista camere de zi si dormitoare la parter, etaj 1 si 2 cu ferestre orientate spre cladirea propusa, am atasat plan parter pentru cladirea existenta, iar concluziile sunt urmatoarele: Incaperile din cladirea existenta care sunt orientate spre cladirea propusa nu sunt incaperi principale (camere de zi, dormitoare).

Astfel, conform RLU Cluj ZCP\_Liu, sectiunea 7, " In cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD avizat de Comisia Regionala a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor cladiri pe aceeasi parcela.

In acest caz, distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3 m."

2. Legat de faptul ca se doreste prezentarea unui studiu de însorire, am atasat Studiul de însorire pentru proiectul propus in cadrul noii documentatii depuse, iar concluziile sunt urmatoarele: propunerea se incadreaza astfel in prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, Art. 3, alin. (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

3. Legat de afirmatia ca se depaseste CUT-ul, avand formula de calcul: (suprafata constructie existenta + suprafata constructie propusa)/ Suprafata teren, avem urmatorul argument:

Conform RLU Cluj Anexa 9: " La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafata desfășurată a ultimului nivel plin. "

Astfel  $CUT = (179.81 \cdot 2 + 0.6 \cdot 179.81 + 102.70) / 678.81 = 570.21 / 679.81 = 0.84$





4. Legat de clasificarea 1A a cladirii existente, si necesitatea unui aviz Monumente Istorice, avem urmatorul raspuns: S-a obtinut aviz monumente istorice favorabil, pentru cladirea propusa. Asupra cladirii existente nu vor exista interventii, astfel nu necesita aviz de la monumente.

5. Legat de afirmatia vecinilor mai sus mentionati, a faptului ca pe un sigur teren nu se pot construi doua cladiri, avem urmatorul argument : Conform RLU Cluj ZCP\_Liu, sectiunea 7, " In cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD avizat de Comisia Regionala a Monumentelor Istorice, se admite construirea mai multor cladiri pe aceeasi parcela"

6. Legat de afirmatia vecinilor mai sus mentionati, a faptului ca in proiectul prezentat distanta de 5.50 m nu este masurata in punctele cele mai apropiate, am modificat in cadrul noii documentatii PUD depuse, aceasta distanta lasand minim jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte (11.25metri) . In propunerea prezentata, s-a lasat distanta de 5.65 m intre cladiri.

7. Legat de prezentarea raportului de evaluare a proprietatii imobiliare de catre vecinilor mai sus mentionati, avem ca si argument faptul ca propunerea din faza PUD, tine cont de prevederile din PUG.

8. Legat de afirmatia vecinilor mai sus mentionati, a faptului ca in proiectul prezentat nu se respecta din ZCP\_Liu, sectiunea 13 referitor la spatii libere si spatii plantate- min. 40 %, avem ca si raspuns ca in propunerea prezentata avem 42.80% spatii verzi pe terenul total de 679.81 mp.

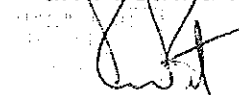
Frontul total de al parcelei aferente cladirii propuse, spre strada Traian Grozavescu este de 30.06 m. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada si cladirea propusa retrasa de la aliniament, suprafata spatiilor verzi este mai mare de 60% , conform planului de situatie propus.

8. Legat dorinta vecinilor mai sus mentionati, de a fi anuntati in timp util de data sedintei de sustinere a proiectului in Comisia de urbanism, veti fi anuntati de catre Primaria Municipiului Cluj- Napoca in timp util.

Tinand cont de cele de mai sus, consideram ca propunerea se incadreaza in prevederile PUG , de aceea solicitam inaintarea proiectului de PUD in CTATU pentru sustinere si ulterior pentru aprobare.

Data  
10.10.2018

Intocmit:  
arh. Petrina Mirela



2. probleme, observatii 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 notificarea cu nr. 309501/433/28.06.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 477613/10.10.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 480919/433/12.10.2018, 480927/433/12.10.2018, 480938/433/12.10.2018.

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**

