

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R,**  
**str. Tăietura Turcului nr. 3**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R, str. Tăietura Turcului nr. 3 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 258256 din 3.06.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R, str. Tăietura Turcului nr. 3, beneficiar: Șoavă Adrian;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 226 din 16.04.2019 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. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R, str. Tăietura Turcului nr. 3, beneficiar: Șoavă Adrian, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita laterală nordică: 5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sudică: 5,8m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 8 m;
- accesul auto și cel pietonal din str. Tăietura turcului;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Tăietura Turcului.

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**



Ca urmare a cererii adresate de **ȘOAVĂ ADRIAN**, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Dunării nr. 52, apt. 19, înregistrată sub nr. **49723/2019** 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. **226** **AVIZ** **16.04.2019**  
din .....

pentru **P.U.D – construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R, str. Tăietura Turcului nr.3**  
generat de imobilul cu nr. cad. 330463;

Inițiatori: Șoavă Adrian;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adina Schmidt;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : parcelă în suprafață de 1056 mp, situată pe frontul estic al străzii Tăietura Turcului delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și nordică.

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

- *UTR M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală*

- *funcțiune predominantă:* Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

- *regim de construire:* deschis(discontinuu)

- *înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

a. pentru clădirile comune 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 clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R. c. se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. d. înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

- *indici urbanistici :* POT maxim = 45% și CUT maxim = 1,4

- *retragere min. față de aliniament :* Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

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 și cu cel mult 5 m de la aliniament.

- *retragere min. față de limitele laterale :* De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

- *retragere min. față de limitele posterioare :* Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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



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

- retragerea minimă față de limita laterală nordică: 5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sudică: 5,8m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 8 m;
- accesul auto și cel pietonal din str. Tăietura turcului;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Tăietura Turcului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **1.04.2019** 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. 50/2001 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 (DTAC) 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. 3624 din **31.08.2018**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

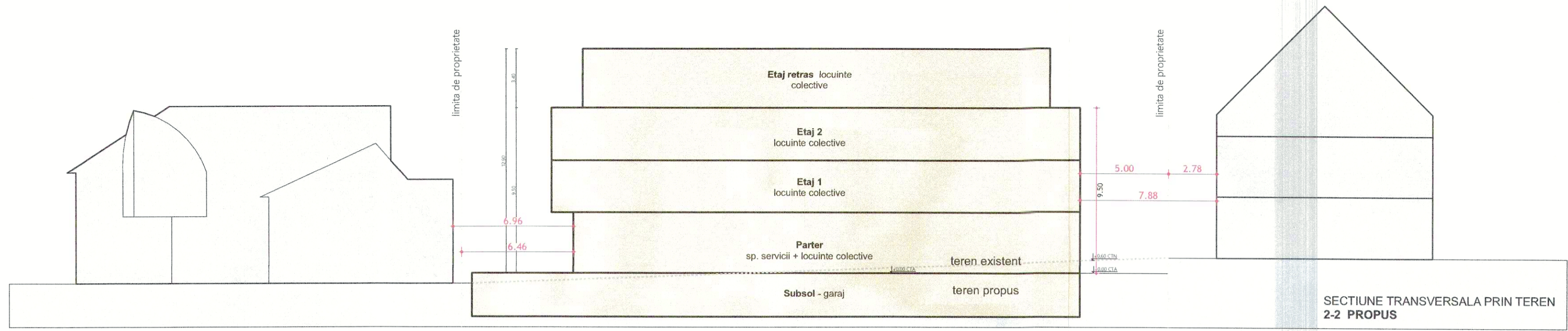
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Dăgia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.  
consilier arh, Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 364 2933 din 14.05.2019.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 14.05.2019.



SECTIUNE TRANSVERSALA PRIN TEREN 2-2 PROPUȘ

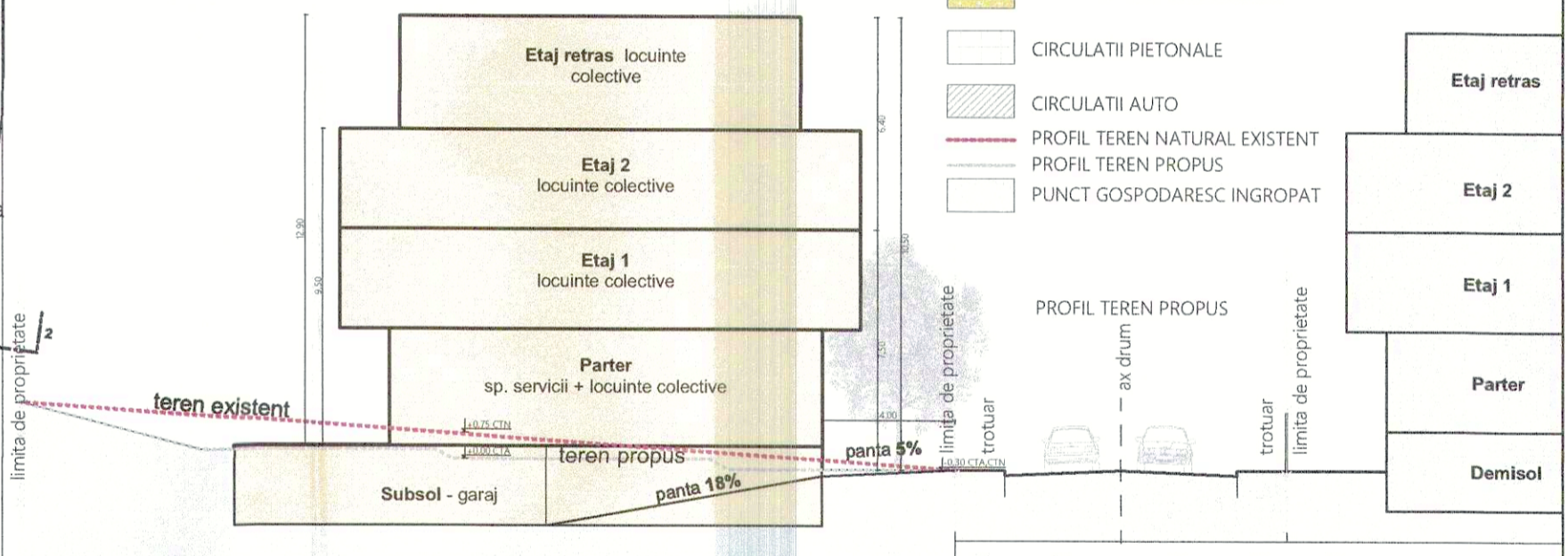
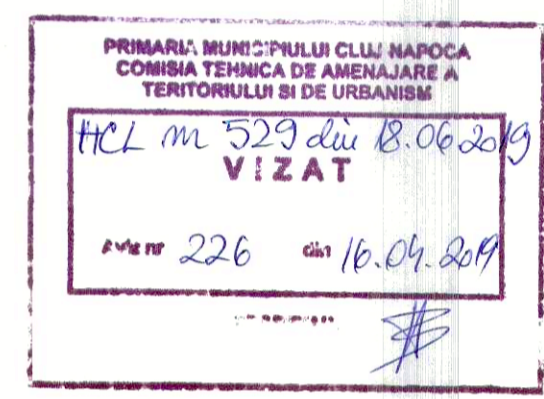
LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATII
- LIMITELE PROPRIETATILOR VECINE
- PERIMETRU EDIFICABIL
- ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- ACCES PIETONAL PROPUȘ
- VEGETATIE PROPUȘA
- IMOBIL PROPUȘ
- IMOBILE INVECINATE
- SPATIU VERDE PE SOL NATURAL
- SPATIU VERDE PESTE SUBSOL
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII AUTO
- PROFIL TEREN NATURAL EXISTENT
- PROFIL TEREN PROPUȘ
- PUNCT GOSPODARESC INGROPAT

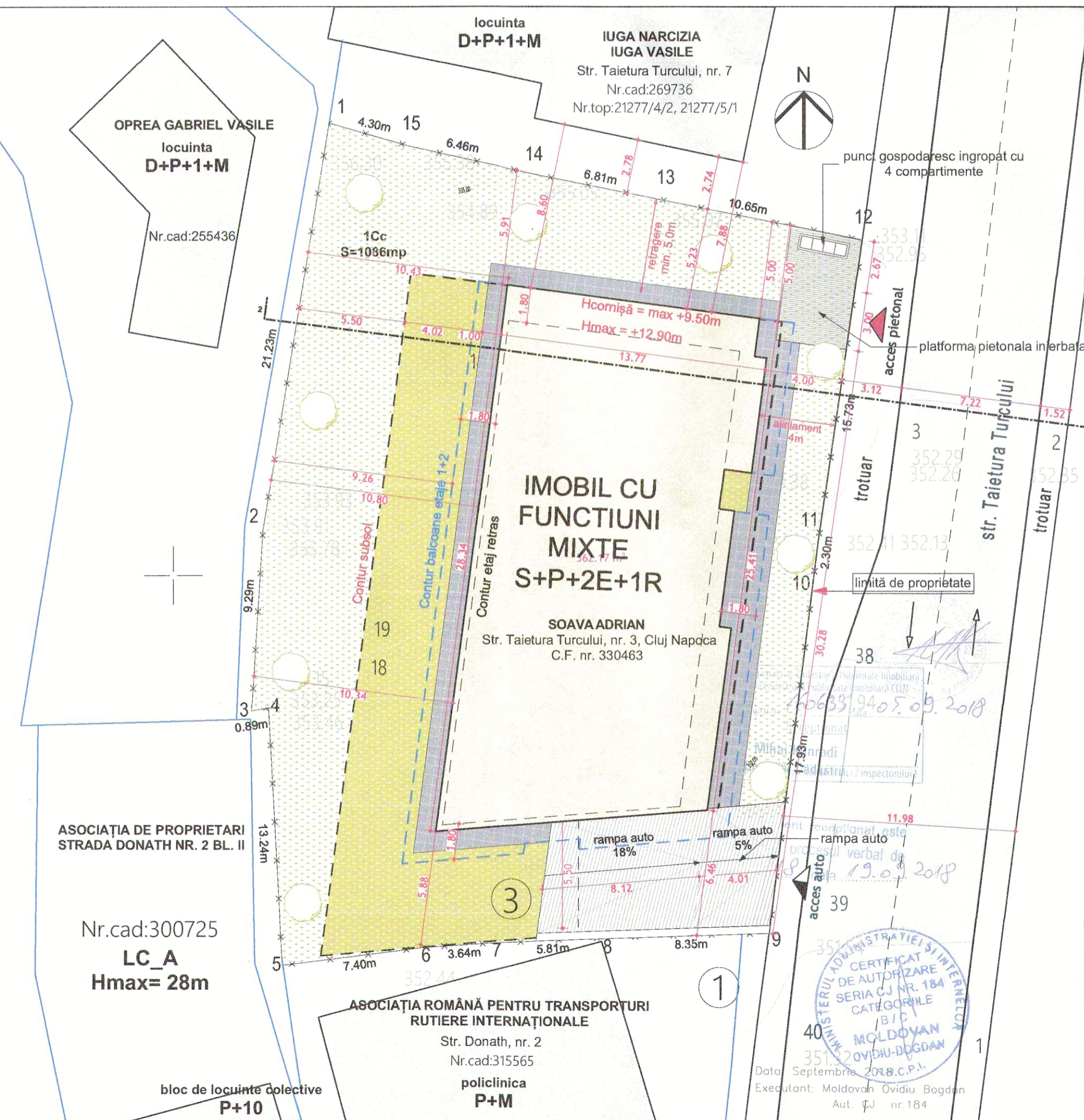
Parcela (1Co)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Longimii
	X [m]	Y [m]	leat D(U+1)
1	587023.545	390257.994	21.226
2	587002.591	390254.606	9.290
3	586993.316	390254.042	0.891
4	586993.444	390254.924	13.238
5	586980.226	390255.657	7.401
6	586981.152	390263.000	3.640
7	586981.394	390263.632	5.810
8	586981.706	390272.434	8.353
9	586981.913	390280.784	17.933
10	586989.706	390282.996	2.300
11	587001.991	390283.280	15.726
12	587017.551	390285.556	10.646
13	587019.822	390276.113	6.811
14	587020.957	390268.434	6.464
15	587022.358	390267.124	4.297

S(Co)=1086.20mp P=134.026m



Secțiune 2-2, sc. 1:200

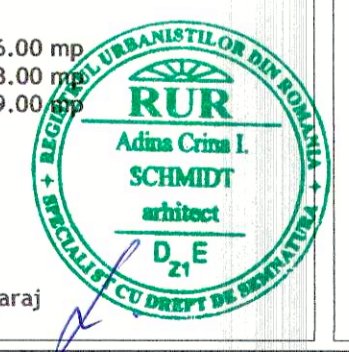


**Indici existenți:**  
**UTR M4**  
 Steren = 1086,00 mp  
 Sconstruita locuinta existenta = 166,00 mp  
 Sgaraj existent = 83,00 mp  
 Sdesfasurata existenta totala = 249,00 mp  
 P.O.T. existent = 22,93%  
 C.U.T. existent = 0,23  
 Regim de inaltime existent : P  
 H cornisa existent = 3,50 m  
 H coama existent = 5,50 m  
 Locuri de parcare: - existente: 1 - in garaj

Bilanț teritorial propus:

	MP	%
ARIE TEREN	1086,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	380,00	35,00
ARIE CIRCULATII PIETONALE	98,16	9,04
ARIE CIRCULATII PIETONALE INERBATE	21,37/2	0,98
ARIE CIRCULATII AUTO	69,78	6,42
ARIE SPATII VERZI PE SOL NATURAL	368,98	33,98
ARIE SPATII VERZI AMENAJATE PESTE SUBSOL	155,99	14,37

**Indici propusi:**  
**UTR M4**  
 Steren = 1086,00 mp  
 Sconstruita propusa = 382,44 mp  
 Sdesfasurata existenta totala = 1530,00 mp  
 P.O.T. propus = 35,00%  
 C.U.T. propus = 1,4  
 Regim de inaltime propus : S+P+2E+1R  
 H cornisa propus = max. +9,50 m  
 H total propus = max. +12,90 m  
 Locuri de parcare biciclete: - propuse: 17 - in garaj subteran  
 Locuri de parcare: - propuse: 21 - in garaj subteran



proiectant general:  S.C. NAPOCA IMOBILIARE S.R.L.   Str. Avram Iancu, nr. 248 AA, Florești, Cluj     CIF RO 32035422   RC J12/2290/2013     telefon: 0724 863 035   email: ciprian@napocaimobiliare.eu	Beneficiar: SOAVA ADRIAN Str. Dunarii, nr. 52, bl.Y1, sc.1, et.6, ap.19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Nr. proiect: A16/2018
șef proiect: arh. SCHMIDT Adina Crina	Titlu proiect: ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE Amplasament: Str. Taietura Turcului, nr.3, Cluj-Napoca, Cluj - Nr. CF : 330463	Fază proiect: P.U.D.
proiectat: arh. ȘTEFAN Samuel	Data proiect: 10.2018 Scara: 1:200	Planșă nr.: P.U.D./A.04
desenat: arh. ȘTEFAN Samuel	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	

© Acest document este proprietatea firmei SC NAPOCA IMOBILIARE SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celui pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele proiectanților în original.

**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+2E+R**  
**str. Tăietura Turcului nr. 3**  
Nr. 258256/15.05.2019  
(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** : SOAVA ADRIAN
- **Proiectant** : S.C. NAPOCA IMOBILIARE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 49723/29.01.2019

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 cu funcțiuni mixte S+P+2E+R – str. Tăietura Turcului nr. 3

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

- **Certificat de urbanism nr. 3624/31.08.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 226/16.04.2019**

**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. 49723/29.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.10.2018

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 : 01.04.2019

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 25.10.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de : 01.04.2019 - 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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de : 01.04.2019 - 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 fost notificați :

- Iuga Vasile și Iuga Narcizia – str. Tăietura Turcului nr. 7
- Asociația Română pentru Transporturi Rutiere Internaționale – str. Donath nr. 2
- Asociația de Proprietari – str. Donath nr. 2, bloc II
- Oprea Gabriel Vasile – str. Donath nr. 4

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 01.04.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 601512/17.12.2018, Iuga Vasile și Iuga Narcizia cu domiciliul în str. Tăietura Turcului nr. 7, comunică următoarele obiecțiuni :

Nu putem da acordul pt. că nu se respectă Legea nr. 50/1991, față de vecini, pt. înșelăciune, sau umbrirea domiciliului. Măsurătorile din schiță sânt încorecte de la gard la casa noastră sânt 2,78m, în schiță se da 3,32m (este fals). Solicităm refacerea planului de situație propus cu mulțumiri și primirea copie de refacere a datelor din planul de situație propus după măsurători cu Data: 14. Dec 2018 - martori în teren Semnătura: [semnătură] cu prezența noastră.

Prin adresa cu nr. 602761/18.12.2018, dl. Oprea Gabriel Vasile cu domiciliul în str. Donath nr. 4, comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU PROIECTUL PROPUȘ DEBĂRECE  
NU RESPECTĂ LEGEA 50 / 1991.

Cu mulțumiri,

Data: 14.12.2018

Semnătura: \_\_\_\_\_



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:  
– nume, prenume, adresa netent, telefon de contact

Prin adresele cu nr. 605707/19.12.2018 și nr. 605717/19.12.2018, Iuga Vasile și Iuga Narcizia cu domiciliul în str. Tăietura Turcului nr. 7 și Oprea Gabriel Vasile și Oprea Monica cu domiciliul în str. Donath nr. 4, comunică următoarele obiecțiuni :

Stimate domnule **Emil Boc** în calitate de primar al Municipiului Cluj-Napoca știm că ați dat și dați un interes deosebit respectării legilor de urbanism în orașul nostru.

Prin prezenta facem contestație documentației de urbanism **P.U.D. - Construirea imobilului cu funcții mixte S+P+2E+R - str. Tăietura Turcului nr. 3, inițiată de Soava Adrian.**

*Acesta nu respectă înălțimea la cornișă și distanța față de imobilele vecine din strada Tăietura Turcului nr. 7 și din strada Donath nr. 4.*

H. cornișei la imobilul nr. 7 este de 5,55 m și distanța față de gardul vecin este de 2,75 m și nu 3,32 m cât se indică eronat în schița de documentare pentru autorizarea în cauză.

***Vă rugăm să nu aprobați acest P.U.D. până nu va respecta legile de urbanism în vigoare față de vecini, astfel ne puteți salva să ne judecăm în instanță cu proprietarul Soava Adrian.***

Redăm în continuare aprecierile publicate de **dr. Sergiu-Leon Rus, judecător la Curtea de Apel Cluj**, privind „gradul de însorire” aplicat în legea autorizațiilor de construire:

„Chestiunea gradului de însorire a locuinței este una cu recurență în litigiile de contencios administrativ ce vizează legalitatea autorizațiilor de construire, relativ recent fiind operată o modificare legislativă în domeniu. Există acum pendinte litigii atât pe vechea, cât și pe noua reglementare a problematicii.

**Alineatul 2 al art. 3** arată că în cazul în care proiectul de amplasare al clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1 (*per a contrario*, studiul nu este necesar când distanța este mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte).

Din coroborarea celor două texte rezultă că: **1.** numai în cazul în care distanța dintre oricare două clădiri învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire; **2.** când se întocmește studiul de însorire, obiectul acestuia îl reprezintă existența însoririi „acestora pe o durată de minimum o oră și

jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

De remarcat că nu există o distincție în nivelul de însorire care trebuie asigurat, astfel încât nu se poate vorbi despre însorire „completă” sau „totală”, ci despre însorire „parțială”, fiind suficient ca o rază de soare să staționeze în încăperea o oră și jumătate în ziua solstițiului de iarnă. Nerespectarea acestei condiții constituie o nelegalitate a actului

administrativ, sens în care art. 2 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 precizează că normele de igienă și sănătate publică sunt obligatorii, potrivit legii, pentru toate unitățile din sistemul public și privat, precum și pentru întreaga populație.

**Art. 2** din Capitolul 1 „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” prevede că amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 - 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

**Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.**

Menționăm de asemenea și legile de urbanism în vigoare:

**Conform normelor publicate în Monitorul Oficial, nr. 140 din 3 iunie 1997**

Cap. 1, Art. 2 redă următoarele:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 - 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

**Conform normelor publicate în Monitorul Oficial, nr. 127 din 21 februarie 2014**

Cap. I, Art. 3 redă următoarele date referitoare la respectarea normelor de urbanism:

(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.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

**Solicităm această revizuire a documentației deoarece conform legilor de urbanism publicate mai jos, suntem în drept legal și nu putem să îi permitem domnului Soava Adrian să nu respecte la centimetru distanțele față de vecini.**

*Dorim ca proprietarul să ne măsoare înălțimea imobilelor noastre și să ne comunice în scris la adresă, un nou proiect de urbanism pentru a putea fi de acord cu intențiile sale privind înălțimea la cornișă.*

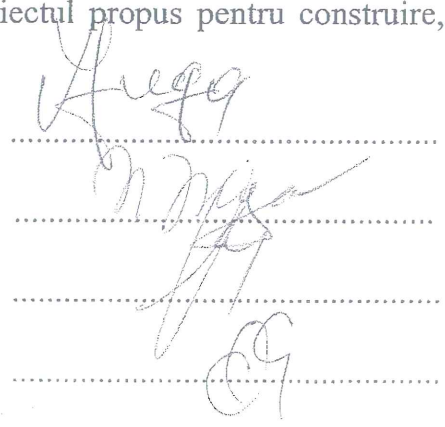
**Stimate domnule Primar Emil Boc,** vecinii de mai jos ai imobilului proiectat la adresa Tăietura Turcului nr. 3, semnează și contestă proiectul propus pentru construire, după cum urmează:

Iuga Vasile, str. T. Turcului nr. 7, tel.0745944743

Iuga Narcizia, str. T. Turcului nr. 7, tel. 0742887105

Oprea Gabriel Vasile, str. Donath nr. 4, tel. 0745126539

Oprea Monica, str. Donath nr. 4, tel. 0745386535






Prin adresa cu nr. 606747/19.12.2018, dl. Froicu Cristel cu domiciliul în str. Donath nr. 2, comunică următoarele obiecțiuni :

*Suntam de acord cu investitia cu conditia respectarii regulamentului de urbanism în vigoare, a distanțelor până la limita de proprietate de minim h/2, a distanțelor dintre clădirile învecinate și imobilul propus de minim înălțimea clădirii celei mai înalte.*

Cu mulțumiri,

Data: 18 dec 2018

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 613116/27.12.2018, Iuga Vasile și Iuga Narcizia cu domiciliul în str. Tăietura Turcului nr. 7, comunică următoarele obiecțiuni :

Vă rugăm a binevoi să revizuiți schița P.U.D. a imobilului cu funcții mixte S+P+2E+R din str. Tăietura Turcului nr. 3, pentru că proprietarul Adrian Soava nu respectă legile de urbanism în vigoare după cum urmează:

- **Legea 50/1991** și dispozițiile **Codului Civil** cu normele publicate în **Monitorul Oficial, nr. 140 din 3 iunie 1997**, privind ferestrele și balcoanele care dau spre proprietatea noastră,

- de asemenea cerem să respecte distanța **D** dintre viitoarea construcție și proprietatea noastră,

- **H**, înălțimea maximă la cornișă față de cornișa noastră să fie respectată conform legilor de urbanism.

Vă menționăm că datele din **P.U.D.** supuse aprobării dumneavoastră sunt eronate deoarece înălțimea la cornișă imobilului nostru cu **nr. 7** din strada Tăietura Turcului este de **5,55 m** și distanța față de gardul proprietății noastre este de **2,78 m** și nu de **3,32 m** cum indică schița domnului Adrian Soava.

Stimate domnule arhitect șef **Daniel Pop** încercăm să soluționăm amiabil cu proprietarul această viitoare construcție.

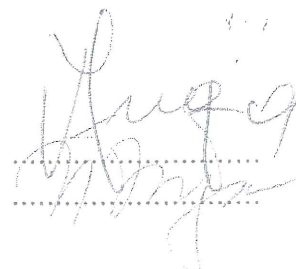
*Nu dorim să ajungem să atacăm în instanță autorizația de construire ci doar să se respecte legile de urbanism în vigoare pentru ca strada Tăietura Turcului să aibă un aspect urbanistic elegant și confortabil pentru proprietarii din jur.*

Pentru cele relatate solicităm să iasă în inspecție un reprezentant al dumneavoastră pentru a constata realitatea și nu a da aprobare proiectului P.U.D. de mai sus până nu se respectă legile de urbanism în vigoare.

*Alăturat vă trimitem un set de poze cu casele și vecinii viitorului imobilului cu nr. 3 din strada Tăietura Turcului.*

Așteptăm o nouă notificare a dumneavoastră cu alte date schimbate în proiectului P.U.D. a proprietarului de mai sus.

Iuga Vasile, str. Tăietura Turcului nr. 7, tel. 0745944743  
Iuga Narcizia, str. Tăietura Turcului nr. 7, tel. 0742887105



**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. 601512/17.12.2018 – Iuga Vasile și Iuga Narcizia, str. Tăietura Turcului nr. 7
- nr. 602761/18.12.2018 – dl. Oprea Gabriel Vasile, str. Donath nr. 4
- nr. 605707/19.12.2018 – Iuga Vasile și Iuga Narcizia, str. Tăietura Turcului nr. 7  
Oprea Gabriel Vasile și Oprea Monica, str. Donath nr. 4
- nr. 605717/19.12.2018 – Iuga Vasile și Iuga Narcizia, str. Tăietura Turcului nr. 7  
Oprea Gabriel Vasile și Oprea Monica, str. Donath nr. 4
- nr. 606747/19.12.2018 – dl. Froicu Cristel, str. Donath nr. 2
- nr. 613116/27.12.2018 – Iuga Vasile și Iuga Narcizia, str. Tăietura Turcului nr. 7

beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

În esență prin obiecțiunile formulate se invocă:

1. Nerespectarea retragerii laterale a clădirii propuse a fi construite la o distanță de 5,55 m față de limita laterală a numiților Iuga și nerespectarea înălțimii la cornișă
2. Înscrierea unor date eronate în proiect respectiv pe parcela numiților Iuga (str Tăietura Turcului nr 7) distanța dintre clădirea numiților Iuga și limita de proprietate spre subsemnatul este de 2,75 m și nu de 3,32 m
3. Deschiderea de ferestre și balcoane spre proprietatea numiților Iuga sub limita permisă de Codul civil
4. Realizarea unui studiu de insorire

Aceste susțineri nu sunt corecte și se încearcă exercitarea abuzivă a ”profesiei de vecin” în raport de cel care intenționează să construiască prin exercitarea unor pretenții excesive și abuzive cu privire la dreptul de proprietate al subsemnatului.

Astfel referitor la pct 1

- Înălțimea la cornișă a construcției propuse prin PUD este de 9,50 m ceea ce determină o retragere laterală de 4,75 m iar potrivit documentației propuse, retragerea laterală a construcției variază între 5,91 m și 5,0 m în punctul cel mai apropiat de terenul numiților Iuga, astfel că retragerea propusă este în acord cu certificatul de urbanism nr 3624/31.08.2018

Referitor la pct 2

- Documentația propusă nu studiază terenul situat în str Tăietura Turcului nr 7 (aparținând numiților Iuga) astfel că orice fel de observații legate de neconcordanțe cu privire la distanța de la limita de proprietate la construcția numiților Iuga nu afectează propunerile făcute cu privire la construcția ce se va edifica în str Tăietura Turcului nr 3
- De asemenea dorim să menționăm că determinarea exactă a distanței dintre gard și imobilul numiților Iuga este irelevantă, datorită stării avansate de degradare a gardului aflat între cele două proprietăți. Legislația în vigoare prevede determinarea distanței între limite/ imobile în sistem topografic (stereo 70).etc

Referitor la pct 3

- Documentația propusă respectă distanțele minime față de limita laterală cu privire la ferestrele de vedere și balcoanele ce sunt prevăzute a fi realizate în concordanță cu art. 615 Cod Civ.( 1), „Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 m între fondul , ingradit sau neingradit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.”

Referitor la pct 4

- În documentația anexată a fost realizat și depus studiul de însorire din care reiese faptul că, construcția nou propusă respectă legislația în vigoare în materie de însorire.

Deci sunt deranjați de faptul că, în limitele permise de lege, înțeleg să îmi exercit prerogativele dreptului de proprietate.

Depun alăturat un set de fotografii cu privire la starea de fapt existentă și sunt de acord cu deplasarea în teren a oricărui inspector din cadrul PRIMĂRIEI.

Cu deosebită considerație

SOAVA ADRIAN



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. 610524/433/21.12.2018 și nr. 9863/433/08.01.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresa cu nr. 49712/29.01.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 57048/433/01.02.2019, 57055/433/01.02.2019, 57060/433/01.02.2019.

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**