

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială (Stehnic)+S+P+E, str. Cetății nr. 13

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială,
(Stehnic)+S+P+E, str. Cetății nr. 13 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 878735/1/21.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 878774/433/21.11.2022 al Direcției Generale de Urbanism
și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială
(Stehnic)+S+P+E, str. Cetății nr. 13, beneficiară: Lichtner Ghișa Daniela Andreea;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 208/20.09.2022 și Avizul nr. 957/U/9.12.2021 al C.Z.M.I.,
precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.- Se aprobă P.U.D. – Construire locuință unifamilială (Stehnic)+S+P+E, str. Cetății nr. 13,
beneficiară: Lichtner Ghișa Daniela Andreea, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad.
343614.

Prin P.U.D. se propune construirea unei locuințe unifamiliale (Stehnic)+S+P+E și
amenajări exterioare (piscină descoperită, filigorie, spații verzi plantate, spații dalate, portal).

— *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 3 m;

— *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 3 m locuința, pe limita de proprietate
garajul (Stehnic+P);

— *retragerea față de limita posterioară:* min. 25 m pentru locuință, 6 m pentru filigorie
(P, Hmax. = 3,5 m);

— *accesul auto și pietonal:* din str. Cetății;

— *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu
specializat;

— *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin documentația 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





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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Lichter Ghișa Daniela Andreea** prin Adace Dan Ștefan, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca înregistrată sub nr. 553031/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 208 din 20.09.2022

pentru **P.U.D – Construire locuință unifamilială (Stehnic)+S+P+E, str. Cetății nr. 13**
generat de imobilul cu nr. cadastral 343614

Inițiator: **Lichter Ghișa Daniela Andreea**

Proiectant: **S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Dan Ștefan Adace**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1191 mp, situată pe frontul estic al străzii Cetății, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, studică și estică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată preponderent în UTR Liu și parțial în U.T.R. ZCP_Liu. Construcția propusă este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

-funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică;

-regim de construire: izolat

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel nertras, 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: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-retragere 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. .

-retragere față de limitele laterale: 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. 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 (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

-retragere față de limitele posterioare: 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.

UTR ZCP_Liu - Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

-funcțiune predominantă/ regim de construire: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Hcornișă – max.8m, Hcoamă- max.12m.

-indici urbanistici: Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

-retragere față de aliniament : (a) 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere față de limitele laterale și față de limita posterioară : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor 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. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (b) în cazul în care pe limitele laterale de



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

proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, 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. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m: (a) 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 (b) 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. Pentru toate situațiile (a) 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. (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 2,8 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) 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 PUD se propune construirea unei locuințe unifamiliale (Stehnic)+S+P+E și amenajări exterioare (piscină descoperită, filigorie, spații verzi plantate, spații dalate, portal).

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 3m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 3m locuința, pe limita de proprietate garajul (Stehnic+P);
- retragerea față de limita posterioară: min. 25m pentru locuință, 6m pentru filigorie (P, Hmax 3,5m);
- accesul auto și pietonal: din str. Cetății;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat;
- echipare tehnic-ediliciară: completă pe parcelă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.07.2022 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. 3065 din 13.10.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

șef birou arh. Andreea Mureșan

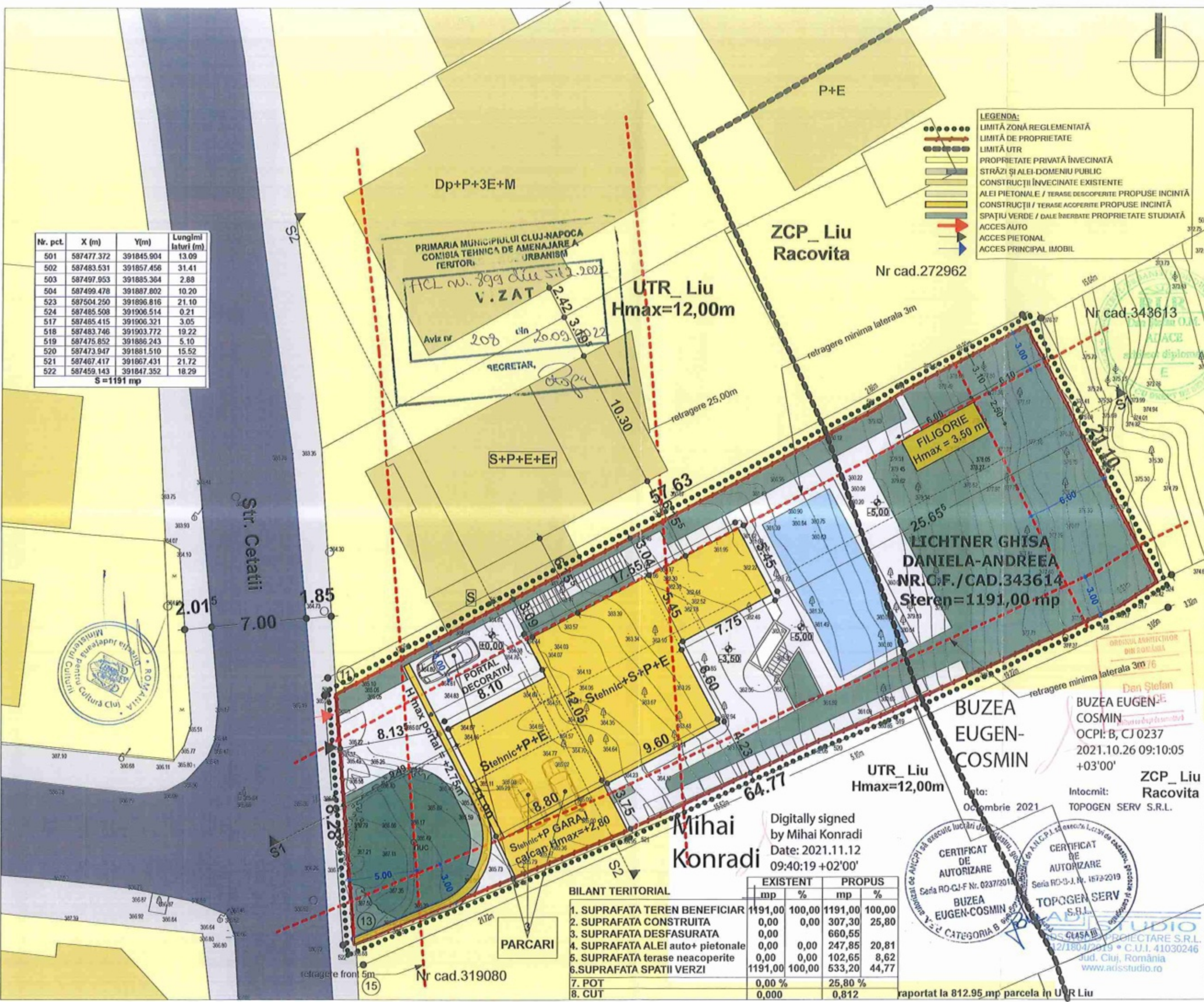
Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
501	587477.372	391845.904	13.09
502	587483.531	391857.456	31.41
503	587497.953	391885.364	2.88
504	587499.478	391887.802	10.20
523	587504.250	391896.816	21.10
524	587485.508	391906.514	0.21
517	587485.415	391906.321	3.05
518	587483.746	391903.772	19.22
519	587475.852	391886.243	5.10
520	587473.947	391881.510	15.52
521	587467.417	391867.431	21.72
522	587459.143	391847.352	18.29

S=1191 mp



Beneficiar
LICHTNER GHISA DANIELA-ANDREEA

Obiectiv
**ELABORARE PUD ȘI DTAC
 CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
 UNIFAMILIALĂ, PISCINĂ,
 AMENAJĂRI EXTERIOARE,
 ÎMPREJMUIRE
 PROPRIETATE ȘI
 INFORMARE**

Amplasament
 Localitatea Cluj-Napoca,
 județul Cluj, str. Cetății,
 nr.13, Nr. CF/CAD. 343614

Numer proiect
 nr.6/2021

Colectiv elaborare

Șef proiect	Semnătură
arh. Irina Filofi	
arh. Irina Filofi	
arh. Cătălin Trandafir	
Proiectat Urbanism	
arh. Dan Ștefan Adace	
Desenat Urbanism	
arh. stag. Nadejda Gologan	

Proiectant general și arhitectură:
SC FITRA ARHITECTURA SRL
 Blvd. REVOLUȚIEI 1989 Nr. 30, ALBA IULIA
 T: +40 0258 833 333 F: +40 0258 833 339
 M: +40 0749 021 099 +40 0756 065 819
 Cod fiscal 40454340 IJ/189/18.01.2019
 email: office@fitraarhitectura.ro
 website: www.fitraarhitectura.ro



Titlu de proprietate de autor privind prezenta documentație aparține în exclusivitate S.C. FITRA ARHITECTURA S.R.L. În conformitate cu legea nr.1000 din 2004 și cu modificările și completările ulterioare, în data de 12 din 1 septembrie 2021, prezenta documentație este proprietatea S.C. FITRA ARHITECTURA S.R.L. / ALBA IULIA și nu poate fi utilizată în scopul pentru care a fost elaborată. În caz contrar, orice reproducere, copiere, imprimare sau difuzare în orice formă este strict interzisă și va fi considerată infracțiune. În caz de încălcare, autoritatea competentă va fi sesizată. Beneficiarul S.C. FITRA ARHITECTURA S.R.L. este responsabil pentru toate informațiile furnizate în acest proiect și nu este responsabil pentru erorile sau omisiunile care pot apărea în urma utilizării acestor informații. Beneficiarul S.C. FITRA ARHITECTURA S.R.L. este responsabil pentru toate informațiile furnizate în acest proiect și nu este responsabil pentru erorile sau omisiunile care pot apărea în urma utilizării acestor informații.

BUZEA EUGEN-COSMIN
 OCPI: B, CJ 0237
 2021.10.26 09:10:05
 +03'00'

ZCP_Liu Racovita

Proiectant de specialitate:
AD STUDIO
 ARHITECTURA
 Cluj Napoca, Romania

Nume planșă
**PLAN DE SITUAȚIE
 -reglementări urbanistice**

Faza	Scara
P.U.D.	1:250
Data	Planșa numărul
23/12/2021	U.03

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. SUPRAFATA TEREN BENEFICIAR	1191,00	100,00	1191,00	100,00
2. SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	307,30	25,80
3. SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	0,00	660,55	
4. SUPRAFATA ALEI auto+ pietonale	0,00	0,00	247,85	20,81
5. SUPRAFATA terase neacoperite	0,00	0,00	102,65	8,62
6. SUPRAFATA SPATII VERZI	1191,00	100,00	533,20	44,77
7. POT	0,00	0,00 %	25,80	2,16 %
8. CUT	0,000		0,812	

raportat la 812.95 mp parcela în UTR Liu

Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2021.11.12
 09:40:19 +02'00'



P.U.D. - Construire locuință unifamilială (Stehnic)+S+P+E
str. Cetății nr. 13
Nr. 756411/22.09.2022
(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** : LICHTNER-GHIȘA DANIELA-ANDREEA
- **Proiectant** : S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 553031/31.05.2022

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire locuință unifamilială (Stehnic)+S+P+E – str. Cetății nr. 13**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3065/13.10.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 208/20.09.2022**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 553031/31.05.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 12.01.2022

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 datele de : 07.03.2022 și 14.07.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 22.12.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 07.03.2022 - ora 10 și 14.07.2022 - ora 16:30

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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 07.03.2022 - ora 10 și 14.07.2022 - ora 16:30

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;

A fost notificat

- Voicu Dorina –
- Papp Kinga Eva
- Papp Istvan Zsolt -
- Mircea Diana Carmelitta –
- Kelemen Kinga Eva -
- Ghișa Mihaela și Ghișa Ludovic -
- Orban Ecaterina și Orban Gheorghe
- Fereștean Ovidiu Mihai -
- Hopârtean Ioan
- Voicu Dorina –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 07.03.2022 - ora 10 și 14.07.2022 - ora 16:30

La dezbaterile din 07.03.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-au prezentat proiectanții : arh. Dan Adace și arh. Irina Filofi

Din partea publicului și-a exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism dl. Fereștean Ovidiu

La dezbaterile din 14.07.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-au prezentat : proiectantul - arh. Dan Adace, reprezentantul legal al beneficiarei - avocat Ioana Ciocian și dl. Ghișa Ludovic

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

- dl. Fereștean Ovidiu
- dl. Voicu Daniel Marius

Prin adresa cu nr. 38558/18.01.2022, dl. Orban Gheorghe cu domiciliul în comunică observații cu privire la studiul de urbanism, iar prin adresa cu nr. 322718/17.02.2022, solicită retragerea acestora.

Prin adresele cu nr. 45046/21.01.2022 și 45058/21.01.2022, d-na. Voicu Dorina cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Sunt de acord cu proiectul pentru edificarea unei construcții cu destinația de locuință, cu condiția respectării **tuturor** prevederilor Regulamentului General de Urbanism pentru această zonă – Liu, însă prin propunerea prezentată, nu sunt respectate prevederile Regulamentului General de urbanism, astfel:

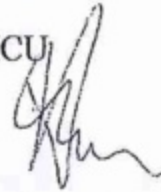
1. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban, se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adancimea de 25 de metri, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină, etc., a căror suprafață însumată va fi de 15 metri) – art. 6.d din Regulament;
 2. Toate construcțiile de pe parcela în sens urban, se vor amplasa la distanța regulamentară față de limita laterala a parcelelor vecine și în special față de limita de proprietate a parcelei mele situată pe str. Cetății nr. 15 (fosta Ravovișă nr. 47). Modificarea prevederilor regulamentului de urbanism se poate face doar prin P.U.Z.
 3. Din documentația prezentată nu reiese nici un fel de informație legată de cota 0 și nici nu este prezentat un profil/sectiune perpendiculară pe str. Cetății cu evidențierea regimului de înălțime și a cotelor de nivel în raport cu terenul natural.
- În concluzie, nu sunt de acord cu aprobarea PUD în forma solicitată, pentru motivele de mai sus.**

Față de aceste obiecțiuni, dacă totuși se va aproba un PUD cu derogări de la prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru această zonă, fără acordul meu, solicit aplicarea aceluiași derogări și pentru parcela învecinată, proprietatea subsemnatei, prin includerea acesteia în actualul PUD.

Solicit comunicarea oricăror modificări/completări ale documentației de urbanism P.U.D.

17.01.2022

Dorina VOICU



Prin adresa cu nr. 338737/24.02.2022, dl. Fereștean Ovidiu cu domiciliul în
1, comunică următoarele obiecțiuni :

Amplasarea pe teren a imobilului **NU respecta RLU aferent UTR_Liu**, așa cum este el prevăzut în PUG Cluj-Napoca și în Certificatul de Urbanism, (SECȚIUNEA 3: art. 5 și art. 6)

Conform art 5, " În situațiile în care există aliniere unitară (aceeași retragere de la aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu același distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Pe strada Cetății, la nr. 7,9,11, 17,19,21, 23 clădirile sunt amplasate la distanță de 2 – 4 m față de aliniament, deci există o aliniere unitară.

Prin PUD se propune o retragere de 8.13 m față de aliniament!

Conform art. 6, " Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban, se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii..."

Prin PUD se propune depășirea acestor limite de 25 m cu circa 7.75 m!!!

Consider că această propunere de amplasare este făcută cu rea intenție (deoarece nu au mers cu clădirea uniformă în adancime) și îmi aduce un mare dezavantaj parcelei mele de pe strada Cetății nr. 11, pe care recent am obținut o

Autorizatie de Construire (respectand regulamentul PUG al Cluj-Napoca, aferent UTR-Liu, din toate punctele de vedere), deoarece imi reduce drastic privelistea (panorama) spre oras in directia sud-est si imi scade luminozitate proportional doar din dorinta vecinilor de a isi amplasa casa inspre sud, fara sa le pese de vecini. Marea calitate a acestei locatii de pe strada Cetatii este tocmai aceasta de a oferi o vedere exceptionala asupra orasului Cluj-Napoca si a centrului istoric al acestuia, motiv pentru care am si cumparat aceasta parcela la o valoare foarte mare.

Față de aceste obiecțiuni, dacă totuși se va aproba un PUD cu derogări de la prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru această zonă, fără acordul meu, solicit aplicarea aceluiași derogări și pentru parcela învecinată, proprietatea subsemnatului, prin includerea acesteia în actualul PUD urmand sa reautorizez proiectul în consecință.

Solicit comunicarea oricăror modificări/completări ale documentației de urbanism P.U.D

Deasemnea va solicit acordarea permisiunii (link, parola) de a participa în sedința CTATU când se va discuta acest PUD.

Va rog să luați în considerare observațiile de mai sus și să impuneți respectarea PUG-ului în vigoare, deoarece parcela de care dispun le permite foarte clar acest lucru!

Cu respect
Ovidiu Ferestean

24.02.2022

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 obiecțiunile d-nei. Voicu Dorina cu domiciliul în cu nr. 45046/21.01.2022 și 45058/21.01.2022, proiectantul lucrării – S.C. ADS STUDIO PROIECTARE S.R.L. - arh. Dan Adace, precizează următoarele :

Referitor la pct. 1:

- Scopul prezentei documentatii PUD este obtinerea derogarii de la regula invocata, respectiv depasirea limitei fasiei de 25m adiacenta aliniamentului, motivata fiind de urmatoarele:
 - pastrarea unui nuc de mari dimensiuni (coroana cu diametru peste 10m), nucul fiind o specie de arbore protejata prin lege;
 - forma de paralelogram a parcelei;
 - panta accentuata a terenului si dorinta de a crea un volum cu inaltime redusa care sa se integreze armonios in contextul urban, dealtfel lucru avantajos pentru vecinatati, a determinat prelungirea partiala a cladirii dincolo de aceasta limita;
- Avand in vedere motivatiile de mai sus, faptul ca toate celelalte specificatii urbanistice au fost respectate, faptul ca volumetria si forma cladirii a fost gandita sa nu impacteze vecinatatile – POT propus este de 25% fata de un maximum de 35%, CUT propus este de 0.7 fata de 0.9, precum si faptul ca pastrarea nucului are un impact pozitiv asupra strazii, vecinilor si intregii zone, reprezinta argumente rationale suficiente pentru a justifica aceasta situatie speciala si pentru a obtine derogarea de a construi dincolo de limita de 25m fata de aliniament.

Referitor la pct. 2:

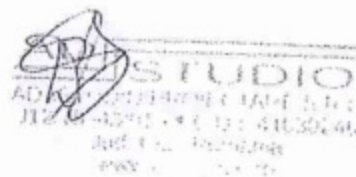
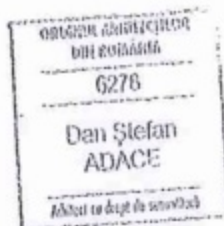
- Toate retragerile fata de limitele parcelelor vecine respecta reglementarile urbanistice ale PUG, lucru evidentiat in documentatia depusa; catre proprietatile de pe strada Cetatii 15 si Racovita 47, retragerile fata de limita proprietatii sunt de la 3,75m la 4.23m, iar partea de cladire care depaseste limita de 25m fata de aliniament fiind la peste 11m distanta fata de limita laterala; Garajul este amplasat alipit de limita laterala a parcelei, inaltimea acestuia maxima fiind de 2,80m – lucru permis prin RLU UTR Liu, pct. 6;
- Toate lucrarile de executie se vor desfasura fara a afecta limitele de proprietate/propietatile vecine;

Referitor la pct. 3:

- In documentatia PUD depusa veti gasi toate informatiile referitoare la modalitatea de integrare a volumului propus in terenul existent (reprezentarea terenului natural, cotele nivelurilor, inaltimei, etc.), respectiv – in plansele U.04 Sectiuni caracteristice, U.04.1 Studiu de impact-Sectiune teren, imagini fotorealiste pentru claritate.

Intocmit,

Arh. Dan Stefan ADACE



Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Fereștean Ovidiu cu domiciliul _____ cu nr. 338737/24.02.2022, proiectantul lucrării – S.C. ADS STUDIO PROIECTARE S.R.L. - arh. Dan Adace, precizează următoarele :

Referitor la observatiile domnului Fereștean Ovidiu, precizam urmatoarele:

OBSERVATIE 1:

**Conform articol 5. In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere de la aliniament pe cel puțin 4 parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate*

*Pe strada Cetatii, la nr. 7,9,11,17,19,21,23 cladirile sunt amplasate la distanta de 2-4 m fata de aliniament, deci exista o aliniere unitara.**

RASPUNS 1:

Retragere imobil existent Cetatii 7 (adiacenta parcela Cetatii 7A): 3,87 m.

Retragere imobil existent Cetatii 7A (adiacenta parcela Cetatii 9): 12 m.

Retragere imobil existent Cetatii 9 (adiacenta parcela Cetatii 11): 3,6 m.

Retragere imobil autorizat pentru construire Cetatii 11 (adiacenta parcela Cetatii 13): 4,68-7,09 m.

Teren Cetatii 15 - neconstruit

Retragere imobil existent Cetatii 17: 2,8 – 4,20 m.

Retragere imobil existent Cetatii 19: 2,45 – 4,50 m.

Retragere imobil existent Cetatii 21: 3,0 – 3,60 m.

Retragere imobil existent Cetatii 23: 2,45 – 3,20m.

Retragerile parcelelor mentionate in observatii nu se pot asimila unei reguli locale, sau unei alinieri unitare, avand in vedere dispunerea acestora in raport cu strada (retrageri variabile, pozitionari piezise), cu lipsa continuitatii unui front, si, deasemenea, cu caracterul arhitectural evident neuniform.

Referitor la retragerea propusa prin PUD, respectiv 8,1m, aceasta este motivata prin mentinerea si protejarea unui nuc de mari dimensiuni, existent pe teren.

De asemenea, conform art 13 din RLU UTR_Liu: Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Nucul, de asemenea, este o specie protejată de lege.

Prin volumetria propusa, cu ajutorul unui portal decorativ, imaginea constructiei propuse prin PUD, nu creaza o rupere de front, dimpotriva, aceasta realizeaza o continuitate in cadrul frontului stradal. (lucru evidentiat prin perspectivele /randarile atasate documentatiei PUD)

OBSERVATIE 2:

**Conform art. 6, Toate constructiile de pe parcela in inteles urban, se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii*

Prin PUD se propune depasirea acestei limite cu circa 7,75m

Consider ca aceasta propunere de amplasare este facuta cu rea intentie (deoarece nu au mers cu cladirea uniform in adancime) si imi aduce un mare dezavantaj parcelei mele de pe strada Cetatii nr 11, pe care recent am obtinut o Autorizatie de construire (respectand regulamentul PUG al Cluj-Napoca, aferent UTR_Liu, din toate punctele de vedere),

deoarece imi reduce drastic privelistea (panorama) spre oras in directia sud-est si imi scade luminozitate proportional doar din dorinta vecinilor de a isi amplasa casa inspre sud, fara sa le pese de vecini. Marea calitate a acestei localii de pe strada Cetatii este tocmai aceasta de a oferi o vedere exceptionala asupra orasului Cluj-Napoca si a centrului istoric al acestuia, motiv pentru care am cumparat aceasta parcela la o valoare foarte mare.*

RASPUNS 2:

Scopul prezentei documentatii PUD este obtinerea derogarii de la regula invocata, respectiv depasirea limitei fasiei de 25m adiacenta aliniamentului, motivata fiind de urmatoarele:

- pastrarea unui nuc de mari dimensiuni (coroana cu diametru peste 10m), nucul fiind o specie de arbore protejata prin lege;
- forma de paralelogram a parcelei;
- panta accentuata a terenului si dorinta de a crea un volum cu inaltime redusa care sa se integreze armonios in contextul urban, dealfel lucru avantajos pentru vecinatati, a determinat prelungirea partiala a cladirii dincolo de aceasta limita;

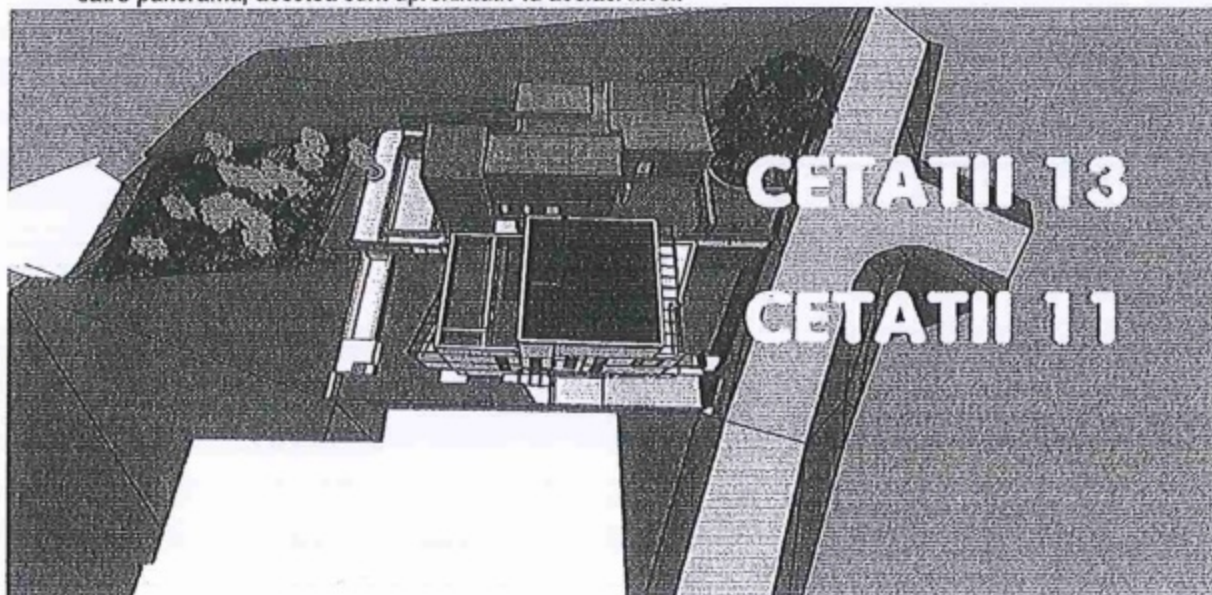
Volumetria si forma cladirii a fost gandita sa nu impacteze vecinatatile – POT propus este de 25% fata de un maximum de 35%, CUT propus este de 0.7 fata de 0.9, precum si faptul ca pastrarea nucului are un impact pozitiv asupra strazii, vecinilor si intregii zone, reprezinta argumente rationale suficiente pentru a justifica aceasta situatie speciala si pentru a obtine derogarea de a construi dincolo de limita de 25m fata de aliniament.

Regimul de inaltime propus (ST+S+P+E) si inaltime maxima 8 metri, este cu un nivel / 4 metri mai mic (S+P+E+R/12m) decat maximul permis in zona prin RLU. Proiectul autorizat pe strada Cetatii nr. 11 are de asemenea un subsol construit pe limita de proprietate comuna, fapt care a dus la prabusirea terenului de pe parcela situata pe str. Cetatii nr. 13.

Cu privire la solicitarea domnului Ferestean Ovidiu de extindere a PUDului si a prevederilor acestuia, generat de parcela situata pe str. Cetatii nr. 13 si asupra parcelei dansului (str. Cetatii nr. 11), vrem sa mentionam faptul ca solicitarea dansului nu are o sustinere legala. Cladirea dansului fiind actualmente construita in proportie de aproximativ 80 %.

Referitor la reducerea panoramei, prezentam niste perspective realizate pe modelul 3d al constructiei de pe parcela Cetatii 11 si modul in care Propunerea PUD pentru parcela Cetatii 13, nu afecteaza si nu incomodeaza in nici un fel vederea asupra orasului.

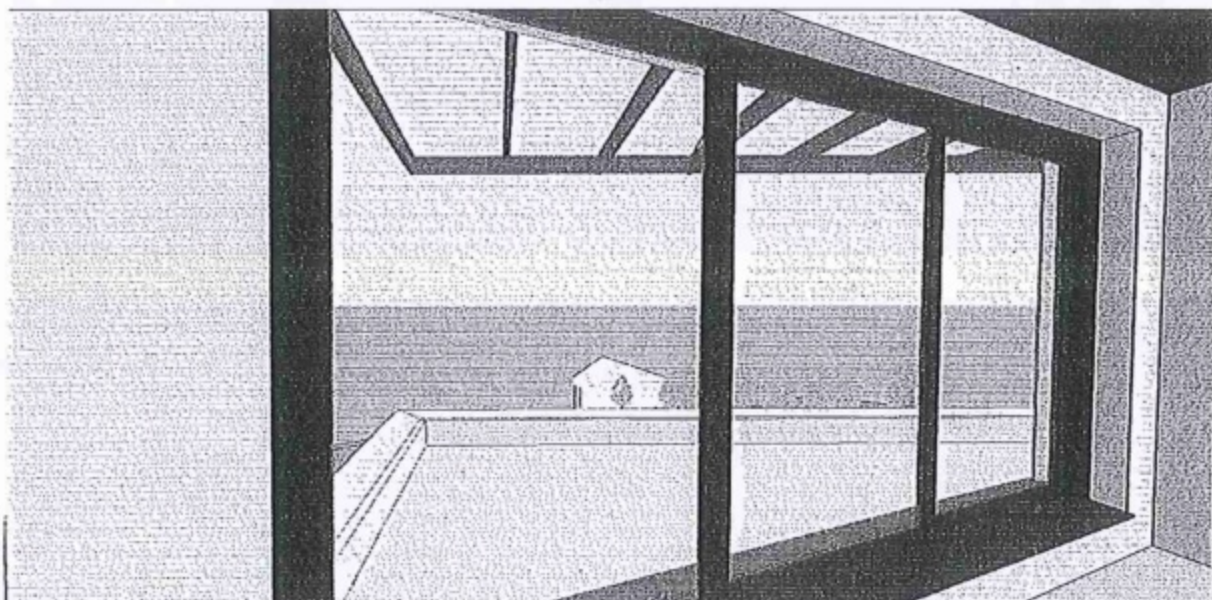
1. Vedere de ansamblu asupra pozitionarii cladirilor una fata de cealalta – raportat la panta versantului si fatadelor catre panorama, acestea sunt aproximativ la acelasi nivel:



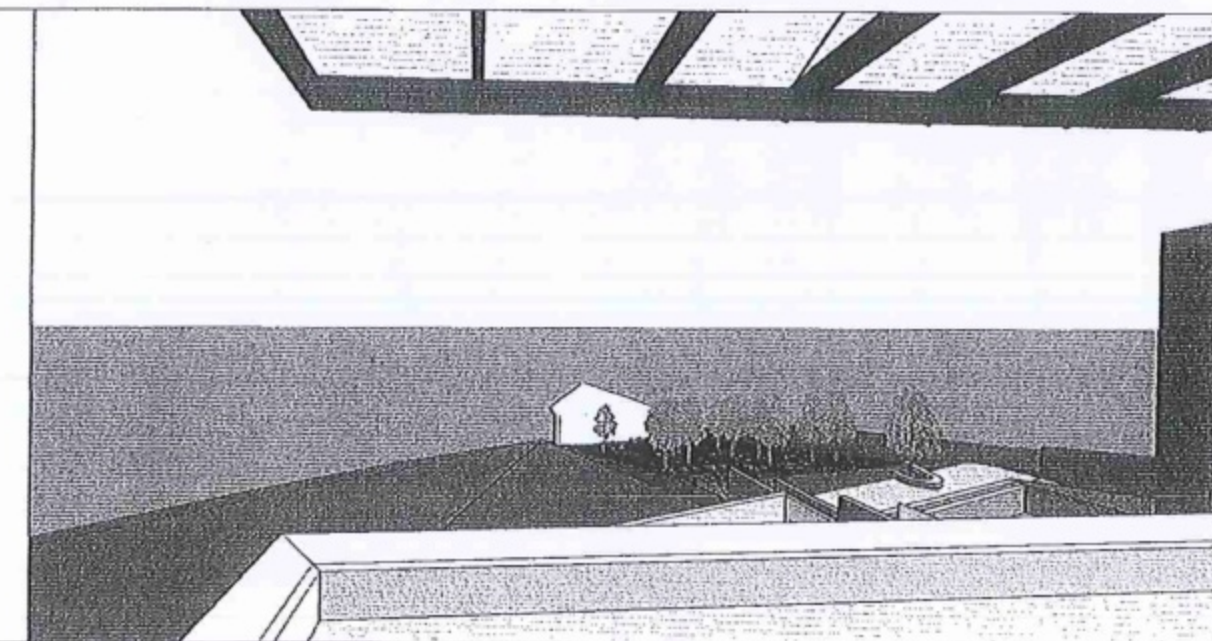
2. Perspectiva din cladire Cetalii 11, raportata la inaltimea cladirii Cetalii 13. Nivelul pardoselii etajului retras al cladirii Cetalii 11 depaseste inaltimea maxima a cladirii Cetalii 13:



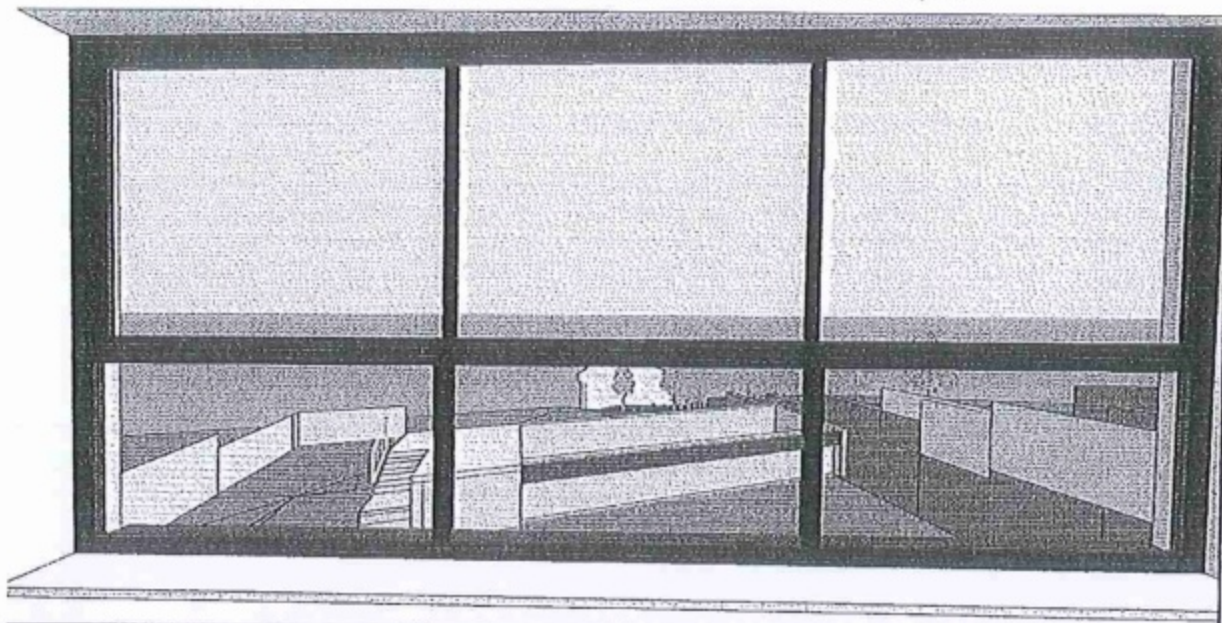
3. Perspectiva din cladire Cetalii 11, de la nivelul camerei de zi de la etajul 1 – nu este obturata



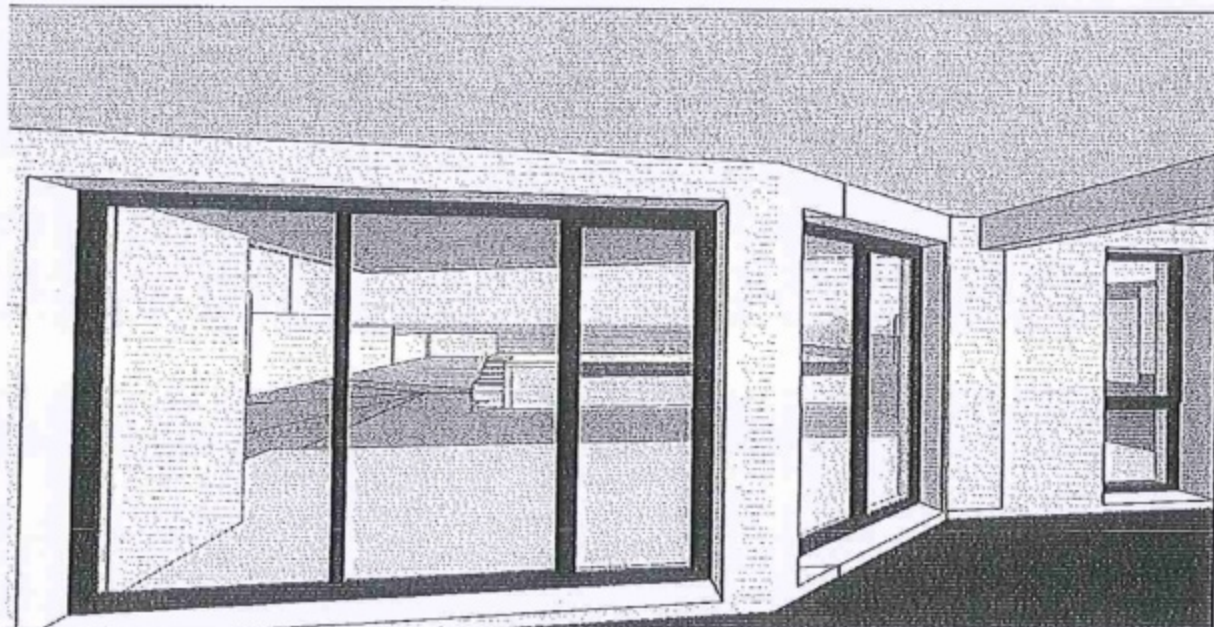
4. Perspectiva asupra orasului, din cladire Cetalii 11, de la nivelul terasei etajului 1, cu vedere piezisa, spre sud-est:



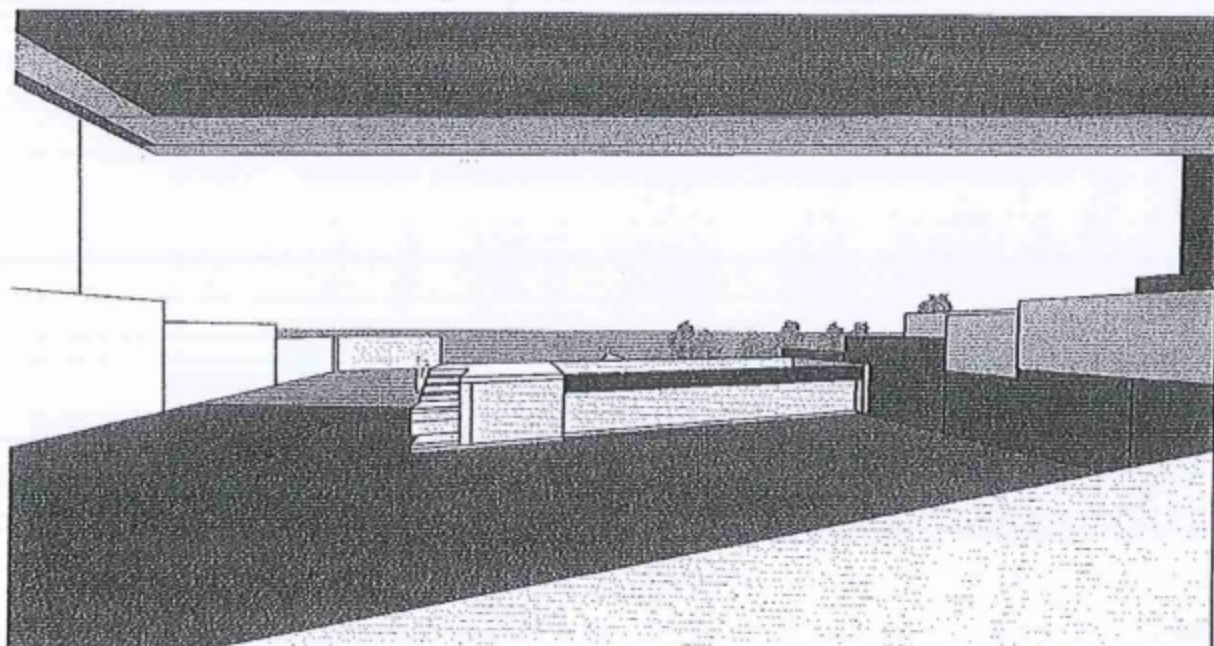
5. Perspectiva din cladire Cetatii 11, asupra orasului, de la nivelul camerei de zi de la parter:



6. Perspectiva din cladire Cetatii 11, asupra orasului, de la nivelul camerei de zi de la demisol:



7. Perspectiva din cladire Cetatii 11, asupra orasului, de la nivelul terasei de la demisol:



Referitor la însorire, atasat documentației PUD este studiul de însorire prin care am demonstrat ca construcția propusă la nr 13, nu afectează însorirea construcției propuse pe parcela de la nr. 11, conform cerințelor legale în vigoare.

Întocmit
Arh. Dan Stefan ADACE

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. 55990/433/27.01.2022 și 345817/433/28.02.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 324717/17.02.2022 și 620626/07.07.2022, răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 442371/433/11.04.2022 și 621066/433/07.07.2022

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

