

1-22 p

20/10.12.2019  
HOTĂRĂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicele și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicele și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.615683/1/28.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.615760/28.11.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicele și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50, beneficiari: Pușcaș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 789 din 19.08.2019, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 1050/7/18.11.2019 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicele și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50, beneficiari: Pușcaș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 270289.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4,5 m;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, adiacent calcanelor învecinate și retragere de 2,5m (curte de lumină) în dreptul curții învecinate;
- retragerea față de limita posterioară: min.10 m;
- accesul auto și pietonal: din Calea Turzii;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, 6 locuri de parcare auto la subsol și 6 locuri velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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 Tarcen

Contrascripție:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D - Construire imobil cu funcțiuni de spații**  
**medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50**

Prin cererea nr. 500613/433/2019, Pușcaș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D- Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 400 mp, este situată pe frontul vestic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit, o casă parter în suprafață de 143 mp propusă spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. ZCP\_M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile de construibilitate (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR ZCP\_M3), având suprafața sub 800 mp și lungimea frontului la stradă sub 21 m, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D se propune construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50.

**PRIMAR**  
Emil Boc



### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medice și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 615683/1/28.11.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca; Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medice și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.500613/433/2019, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medice și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., la comanda beneficiarilor: Pușcuș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu, pe o parcelă de teren coproprietate privată.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 400 mp, este situată pe frontul vestic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit, o casă parter în suprafață de 143 mp propusă spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. ZCP\_M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile de constructibilitate (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR ZCP\_M3), având suprafața sub 800 mp și lungimea frontului la stradă sub 21 m, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D se propune construire imobil cu funcțiuni de spații medicale și tehnico-medice și birouri S+P+4E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, respectiv:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 4,5 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanelor învecinate și retragere de 2,5m (curte de lumină) în dreptul curții învecinate;
- *retragerea față de limita posterioară*: min.10 m;
- *accesul auto și pietonal*: din Calea Turzii;
- *staționarea vehiculelor*: în interiorul parcelei, 6 locuri de parcare auto la subsol și 6 locuri velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

Arhitectul Șcf, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 789 din 19.08.2019.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4428/2018, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

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

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

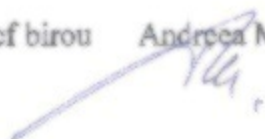
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale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

3

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale, tehnico-medicale și birouri S+P+4E Calea Turzii nr. 50, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**  
Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan



Red. lex. Consilier Carmen Coțofan



**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

1  
R. Popușan - 28.11.2019

4



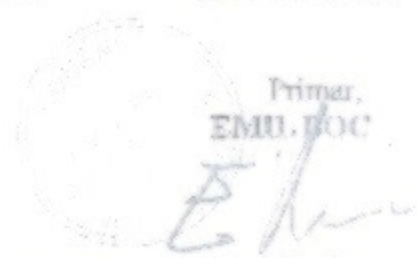
Ministerul Administrației și Internelor  
Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Națională, nr. 2, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 392 301; fax: +40 264 399 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.dejclujnapoca.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,  
EMUL DOG

Ca urmare a cererii adresate de Pușcaș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu cu domiciliul în județul Cluj, în mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 113410/433/2019, 188356/433/2019 și a completărilor depuse sub nr. 392147/433/2019 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:

**AVIZ**  
Nr. 789 din 13.08.2019

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale și tehnico-medicale și birouri S+P+4E, str. Calea Turzii nr. 50**

generat de imobilul cu nr. cad. 270289

Inițiator: Pușcaș Cristina-Rodica, Coroș Monica-Maria, Sârbu Radu-Ovidiu

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 400 mp, situată pe frontul vestic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică.

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

UTR ZCP\_M3 Zonă construită protejată -

*Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic*

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. La imobilele noi, parterele spre spații publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

- *regim de construire*: discontinuu (deschis).

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

(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (-3S)-P14-M sau (1-3S)+P+4 IR.

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)-P15.

- *indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 50%, CUT maxim = 2,0 ADC/mp

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

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 60%, CUT max = 2,4 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

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

- *retragere min. față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Prin PUZ sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

- *retragerea față de limitele posterioare*: Se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în



ROMANIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

ROMANIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Victoriei, nr. 3, 40001, Cluj-Napoca, tel: +40 254 397 301, fax: +40 254 399 229  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujna.ro | www.clujclujnapoca.ro



## ARHITECT-ŞEF

Lăşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilionare, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4,5 m;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, adiacent ca. cenzelor învecinate și retragere de 2,5m (curte de lumină) în dreptul curții învecinate;
- retragerea față de limita posterioară: min. 10 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Calea Turzii;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, 6 locuri de parcare auto la subsol și 6 locuri velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.06.2019 și a verificării în ședința operativă din 02.08.2019 a completărilor depuse sub nr. 392147/433/2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. 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.4428 din 19.10.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Lăgia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șef. Arh. Carmen Emilia Coțofan  
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Citanței nr. 3263/95 din 28.08.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 28.08.2019.



P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni de spații medicale și tehnico-medicale și birouri S+P+4E

Calea Turzii nr. 50

Nr. 500613/01.10.2019

(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)
- **Inițiatori** : PUȘCAȘ CRISTINA-RODICA, COROȘ MONICA-MARIA, SĂRBU RADU-OVIDIU
- **Proiectant** : S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 392147/22.08.2019

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 de spații medicale și tehnico-medicale și birouri S+P+4E – Calea Turzii nr. 50

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

- Certificat de urbanism nr. 4428/19.10.2018
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 789/19.08.2019

**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. 392147/22.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.03.2019

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

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

8



*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterca publică la sediul Primăriei, în data de 19.06.2019

Anunțul cu privire la dezbaterca publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.04.2019

Dezbaterca publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 19.06.2019, ora 14.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 19.06.2019, ora 14.

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 :

- Săsăran Delia –
- Rusu Ioan și Rusu Adriana –
- S.C. RO CONFORT S.R.L. – Calea Turzii nr. 52

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 19.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U, din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Negru.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii Rusu Adriana și Rusu Cristian, care sesizează următoarele :

- pe parcela de la nr. 52 sunt 2 imobile
- nu ne opunem realizării unei construcții decente
- la nr. 52 este locuință nu birouri
- parcela nu respectă condițiile de construire, are formă neregulată rezultată în urma împărțirii acesteia acum 50 de ani
- se alipește la garajul existent
- sunt geamuri deasupra garajului
- se propune o retragere de 3m față de Hotelul Confort
- clădirea propusă să aibă lungimea calcanului existent
- numărul locurilor de parcare
- clinica medicală va avea o mulțime de pacienți, sunt doar 6 parcări
- regimul de înălțime este exagerat
- clinica medicală presupune radiații
- regim de înălțime mai mare și retragere de 4,5m

Prin adresa cu nr. 241434/07.05.2019, Rusu Ioan și Rusu Adriana cu domiciliul în \_\_\_\_\_, comunică următoarele observații :

- DOCUMENTAȚIA PROPUȘĂ NU RESPECTĂ PREVEDERILE P.U.E. (U) - ART. 14  
(PARCELA CONSTRUIBILĂ DECT ARE SUPRAȚIA MINIMĂ DE 800 0 MP, TRAVAT  
SYRADAL. P/N. 210H 5) PER MĂR. REGULATĂ) : ÎN ÎNĂLȚIMEA (CEA  
ARE FORMĂ DE VL. (NREGULATĂ) SUPRA. = CCA. 350 MP (ÎN ANU 170-180

9

3-AU CEDAT CĂ 3 CM LA TROȘI PT. LĂGIREA SIECI/ CALA TRECII,  
- CLĂDIRIA PROPUȘĂ ÎN DOCUMENTAȚIA P.D. NU RESPECTĂ DISCIPLINELE  
MINIME PĂRĂ DE ÎNCĂLĂȚĂȚI (H/2 LA CORNISA - MIN. G. 011 - ÎNȚ. HGR  
52.5/2006)

- ÎN CAZUL ALIPIRII CONSTRUCȚIEI DE CĂRĂCER PROPRIETĂȚEA NOASTRĂ  
DE LA NR. 52 (PEȘTE CALCĂȘ) SĂPĂTURĂ P.T. FUNDATĂ ATECREAZĂ GRAV  
STABILITATEA ȘI STRUCTURA DE REZISTENȚĂ A CONSTRUCȚIEI DE LA NR. 52.  
Cu mulțumiri, .. ÎN ORICE SITUAȚIE (SOLUȚIE CALCĂȘ), CONF. PREVEDERILOR  
PUG, ALIPIREA DE CASA DE LA NR. 52 SE POATE FACE  
NUMAI PE LUNGIMEA ACESTEIA (CĂCĂ. 10 M)

Data:

Semnătura:

07.05.2019 - NU SE POATE ASIGURA NUMĂRUL MIN. DE LOCURI DE  
PĂRĂCARE (A LOC LA FĂCARE 3 CM ÎN SĂRII MEDIE/

Notă:

- Vor fi toate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresă poștală, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor scrie în documentația P.L.D./P.L.Z.
  - date de identificare a documentației

- PE LATURA SAȘCĂ, ÎN CAZUL PERMIȚĂRII CONSTRUCȚIEI  
PROPUȘE CU SUBSOL, ÎN ROI ȘI ÎNTRUNITE  
CONDIȚIILE TEHNICE CARE SE ÎMPUN P.T. PERMIȚAREA

DE SAȘCĂ (AVÂND ÎN VEDERE FAPTUL CĂ  
SĂRII ESTE FOARTE ÎNGUST, CONSTRUCȚIA  
PROPUȘĂ ESTE PREVENȚĂ CU SUBSOL, ÎN TIMP  
CĂ CASA PROPRIETĂȚEA ABSOLUTĂ ÎN ÎNȚ. HGR  
NU ARE  
SUBSOL, AVÂND PERICUL DE ÎNĂLȚĂȚE  
P + C + M);

- ESTE OBLIGATORIU ÎNȚOCAREA UNUI STUDIU DE  
ÎNȚOCIRE CARE SĂ STABILIREȘCĂ ÎN MOD  
OBJECTIV DACĂ MAI SUNT ÎNȚEPLINITE CONDIȚIILE  
DE ÎNȚOCIRE MINIMĂ CONF. PREVEDERILOR CĂLEALE  
(AVÂND ÎN VEDERE REGIMUL DE ÎNĂLȚĂȚE  
PROPUȘ - EXAGERAT CONSIDERĂM NOI,  
DE 5+P+3E!)

- PE LATURA VESTICĂ DEȚINEREA UN SAȘCĂ ..  
- CONSTRUCȚIE ANEXĂ (ÎNȚĂRII ÎN CĂȘEA  
FANCIARĂ) CARE S-AR PĂRĂBUIȘI EFECTIV ÎN  
TIMPUL PERMIȚĂRII SĂPĂTURĂRII LA IMOBILUL  
PROPUȘ VECIN).

- IN CONCLUZIE, CONSIDERAM CA DOCUMENTATIA  
 PROPOSA PUB - INCALCA IN MOD REPETAT PREVEDERILE  
 H.C.L. NR. 110/2015, H.C.I. NR. 737/2017 SI H.C.L.  
 579/2018 PRIVIND MODIFICAREA PARTIALA SI COMPLETAREA  
 LE SUCCAMENTULUI DE URBANISM - ACTUALIZARE F.U.C.  
 MUN. CLUJ - NAPOKA.

- IN CAZ DE AVUTARE FAVORABILĂ A DOCUMENTATIEI  
 INITIATE IN TOALTA PRESENTATA, SUBSEMNUATA RUSU  
 IOAN SI RUSU CRISTIAN - PROPRIETARI BI IMOBILULUI VE  
 - CUI DE PE CALCA TURZII, NR. 52, DECLARA CA NE  
 REZERVAM DREPTUL DE A ACTIONA IN INSTANTA  
 ATAT PROPRIETARI IMOBILULUI DE LA NR. 50, CAT  
 SI PRIMARIA MUN. CLUJ - NAPOKA.

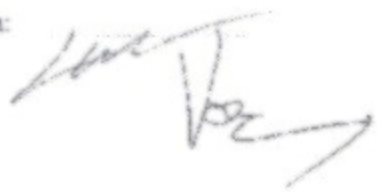
(Cluj - Napoca,  
 07.05.2019)

Prin adresa cu nr. 241448/07.05.2019, dl. Rusu Cristian Horațiu cu domiciliul în str.  
 și d-na. Văsar Renalda cu domiciliul în : ..... comunică  
 următoarele observații :

- CONF. DOC. PUB MUN. CLUJ - NAPOKA, PARCELA VECHINĂ DE LA NR. 50  
 ESTE CONSTRUITĂ DACTA ÎNDEPLINEȘTE URĂTORII CONDITII :  
 SUPRAFAȚA PARCELII = MIN. 500 MP, FRUNT LA SPATE MIN. 21 M SI  
 PORNĂ REGULATĂ A PARCELI (CONDITII NE ÎNDEPLINTE)  
 - IN CAZUL ÎN CARE PRIN DOCUMENTATIA PUB SE AVUTĂ FAVORABIL  
 REZIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPOS (S+P+3E), SE VA ÎNCĂLCA DISPOZIȚIE  
 H.C.R. 5256 PRIVIND LA RETRAGERILE LATERALE (REZP. JURNALIC  
 DIN ÎNĂLȚIMEA LA CORNISA (ATIC) ADICĂ 600P  
 - SUPRAFAȚA REALĂ A PARCELA DE PE CALCA TURZII, NR. 50, ESTE DE  
 OCA. 355 MP (SI NU DE 400 MP CUM FIE ÎNCAZĂ ÎN EXTRA S+I C.F.)  
 Cu mulțumiri, ÎNTRUCAT ÎN ANII 1970-1980, CUI ORAȚIA LĂȘTARI STR.  
 CALCA TURZII, S-AU CEDAT OCA, 3M LĂȚĂUT.

Data: 07.05.2019

Semnătura:



- NU ESTE POSIBILĂ ACORDAREA NR. MIN.  
 DE LOCURI DE PARCARE (MIN. 1 LOC LA  
 FIECARE 55 MP SPAȚIU MEDICAL / BIROURI)

Notă:

• Voi fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

- PRIN REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PROPUSE,  
 REZIMUL DE ÎNĂLȚIME S+P+3E SE PUNE ÎN PERICOL  
 STABILITATEA ȘI STRUCTURA DE REZISTENȚĂ A  
 CONSTRUCȚIEI PROPRIETATEA NOASTRĂ NR. LA NR. 48  
 (NECESARE APLICE LUCRĂRI DE SUBSIDARE ȘI  
 CONSOLIDARE TALIE) DAR FRUNTUL MIC (< 15,00M)  
 AL PARCELA DE LA NR. 50 NU PERMITE ASEMENE  
 LUCRĂRI ÎN SPAȚII ÎNGUSTE).

o NECESAR OBLIGATORIU STUDIUL DE ÎNSCRIPE  
(NU SE MAI NEGURE ÎNSCRIPEA COPESPUNĂTOARE  
CONF. NORMELOR ÎN VIZARE, DATORITĂ REȘINULUI  
DE ÎNĂLȚIME EXAGERAT PROPUS)

- ÎN CAL DE AVIZARE FAVORABILĂ A DOCUMENTA-  
ȚIEI P.V.D. INITIATĂ ÎN FORMĂ PRESENTĂ,  
SUBSEMNAȚII PROPRIETĂRII AI IMOBILULUI VECIN DE  
PE CĂLEA TURZII, NR. 48 - RUSU CRISTIAN ȘI  
VĂSAR RENALDA, DECLĂRAM CĂ NE REZERVĂM  
DREPTUL DE A ACȚIONA ÎN INSTANȚĂ ATĂT  
INIȚIATORII DUCIM. P.V.D. (COPROPRIETĂRII  
IMOBILULUI VECIN DE LA NR. 50, CĂLEA TURZII),  
CIT ȘI PRIMĂRIA MUN. CIUJ - NAPOCA.

Prin adresa cu nr. 248529/10.05.2019, d-na. Rusu Adriana cu domiciliul în  
, comunică următoarele observații :

CONSULTĂND PLANȘA "PLAN DE REGULAMENTĂRI URBANISTICE" AM CONSTATAT  
URMĂTOARELE :

1) DOCUMENTAȚIA FĂRĂ P.V.D. NU RESPECTĂ RECOMENȚĂRILE PUG. ÎN  
VIZARE PRIVIND LA DISTANȚELE (RETRAGERILE) MINIME FAȚĂ DE  
VECINĂȚĂȚI, ÎNTRUCĂȚ DE PROPUNE O CONSTRUCȚIE ALĂPUȚĂ CĂLCĂM  
LA LOCUINȚA SUBSEMNAȚIEI (CORP C1) CĂȚ ȘI LA CORP C2, DEȚI PE  
DOAM LĂȚĂRI, DEȚI DISTANȚA MINIMĂ PRECIZĂȚĂ ÎN PUG. ESTE DE  
6,00 M. ASTFEL, LOCUINȚA CORP C1, VA AVEA ÎN FAȚĂ FERESTE-  
LORE EXISTENTE ÎN CLĂDIRI CU H<sub>MAX</sub> = 12,00 M (FERESTRE DE EXISTENTE  
FIIND LA O DISTANȚĂ DE. CĂȚ 2,40 M FAȚĂ DE LIMITA DE

Data: 10.05.2019

Semnătura:

Notă:

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

2) DOCUMENTAȚIA FĂRĂ P.V.D. ESTE EROANT  
INTOCMĂȚĂ, ÎNTRUCĂȚ CORPUL DE CLĂDIRI C1  
PROPRIETĂȚII SUBSEMNAȚIEI ARE REȘINUL DE  
ÎNĂLȚIME REAL "P" ȘI NU "P+1" ("P+M") ASA  
CUM ESTE FIGURAT PE PLANȘA "REGULAMENTĂRI  
URBANISTICE", DE ASEMĂNEA, CORPUL C2  
(LA FRONT CĂLEA TURZII) ARE FUNCȚIUNEA DE  
"LOCUINȚĂ FAMILIALĂ" (ȘI NU "BIROURI"),

- ③ - PRIN REALIZAREA LUCRĂRII PROPUSE SE PUNE ÎN PERICOL SIGURANȚA ȘI STABILITATEA CORPILOR DE CLĂDIRI "LOCUINȚE" PROPRIETATEA SUBSEMNAȚII, ÎNTRUCÂT AMBELE AU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+M (RESP. P+1E+M), NEAVÂND SUBSOL, ÎAR CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ VA AVEA SUBSOL.
- ④ - CONFORM P.S.G. CUI ÎNĂLȚIME, SE PRECIZEAZĂ FAPTUL CĂ, ÎN STR. ZCP M3 SE POT AȘIPI CALCAN CONSTRUCȚIILE NOI PROPUSE LA CALCANE EXISTENTE, DAR NUMAI PE LUNGIMEA CONSTRUCȚIILOR CALCAN EXISTENTE! CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ A FI AȘIPIȚĂ CALCAN LA LOCUINȚA EXISTENTĂ PROPRIETATEA SUBSEMNAȚII DEPĂȘETE CU 5,50 M CALCANUL EXISTENT, MAI MULȚI, SE AȘIPEȘTE CALCAN (ȚĂRĂ A SE PĂSTRA O DIST. DE MIN. 6,00M - LINIA POSTERIOARĂ) ȘI LA CORPUL C1 (LOCUINȚĂ), DEȘI ACEASTA ARE FC RESTRE LA CCA. 2,40 M.
- ⑤ - PENTRU AȘIPIREA CONSTRUCȚIILOR PROPUSE CALCAN LA CELE 2 CORPURI DE CLĂDIRI PROPRIETATEA SUBSEMNAȚII NU MI S-A SOLICITAT, CONFORM PREVEDERILOR LEGALE, NICI UN ACENT VERBAL SAU NOTARIAL.
- ⑥ - SUPRĂȚATA REALĂ (DIN MĂSURĂTORI), CARE A FOST OMISĂ ÎN MOD INTENTIONAT DE CĂTRE PROIECTANT DE PE PUNEA "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" ESTE DE CCA. 355,00MP ȘI NU DE 400,00MP (CONT. EXTRAS C.F.), ÎNTRUCÂT S-A CEDAT LA STRADA ÎN ANII 170-80 CCA. 3,00M PT. LĂRGIREA CĂII TURZII. ÎN CONSECINȚĂ, TOȚI INDICI DE OCUPARE NI TERENULUI (PET, CUT) SUNT ERONAT CALCULATI!
- ⑦ - CALCULUL NE NECESAR DE PĂRȘALI ESTE ÎNCORECT ȘI REVINE ÎLOC LA FIECARE 35MP SPAȚIU MEDICAL)

Prin adresa cu nr. 288235/31.05.2019, d-na. Sășiran Delia Anuța cu domiciliul în comunică următoarele observații :

numărul de locuri de parcare INSUFICIENT  
la o clădire de P+3E

numărul de locuri de parcare INSUFICIENT  
pentru spațiile medicale, pt cei care vin la

13

- Maximile vor fi parcalate pe <sup>control medical</sup> CALEA TURZII,  
STRAZILE INVECINATE PE PROTUAR.

Cu mulțumiri,

Date: 31.05.2019

Semnătura:

## 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 Rusu Ioan și Rusu Adriana cu domiciliul în (cu nr. 241434/07.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Conf. doc. PUG. Mun. Cluj Napoca, parcela vecină de la nr. 50 este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții: suprafața parcelei = min. 800 mp, front stradal min. 21 m și forma regulate, în realitate parcela are formă de "L" (neregulată).

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP\_M3, "Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice".

Parcela de la numărul 50 se încadrează la excepțiile menționate la punctele b), c), d), prin urmare este construibilă în baza unui PUD, respectiv documentația aflată în procedură de avizare.

Cu privire la forma parcelei, faptul că înșiși petenții precizează că are forma de "L" denotă acesta are o formă regulată. În plus, regulamentul de urbanism aferent PUG consideră acest parcelar ca fiind valoros, instituind asupra acestuia în mod expres un regim de protecție.

2. Referitor la susținerea "supraf. de circa 350mp (în anii 70-80 s-au cedat 3 m la front pt. lărgirea străzii Calea Turzii)"

Nu înțelegem la ce se referă petenții, parcela în studiu are suprafața de 400 mp, conform măsurătorilor din teren, a cărții funciare, confirmate prin procesul verbal de fază de proiectare nr. 5262 / 2018, parte din documentația supusă avizării.

3. Referitor la susținerea "Clădirea propusă în documentația PUD nu respectă distanțele minime față de vecinătăți (h/2 la cornișă – minim 6 m conform HGR 525/1996)"

Referirea la retragerea față de limita laterală de proprietate nu se regăsește în HG 525/1996.

În conformitate cu legea 350/2001 și cu prevederile din RLU aferent PUG Mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014, pentru UTR ZCP\_M3, se precizează că retragerile față de limitele laterale și posterioare, pentru parcelele care au suprafață mai mică de 800 mp și front la stradă mai mic de 21 de metri se reglementează prin PUD, respectiv prin documentația de față supusă avizării.

4. Referitor la susținerea "În cazul alipirii construcției de clădirea proprietatea noastră de la nr. 52 (perete calcan) săpătura pentru fundații afectează grav stabilitatea și structura de rezistență a construcției de la nr.52".

Menționăm că soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

14

5. Referitor la susținerea "În orice situație (soluție calcan), conf. prevederilor PUG, alipirea de casa de la nr. 52 se poate face numai pe lungimea acesteia (cca. 10m)"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP\_M3 „Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent.”

Având în vedere că atât Corpul C1 cât și Corpul C2, de pe parcela cu nr. 52, prezintă calcane spre limita comună de proprietate, clădirea propusă acoperă aceste calcane, punând în aplicare dispozițiile de mai sus. Soluția propusă a avut în vedere implementarea regulamentului local de urbanism și în cadrul unor dezvoltări ulterioare pe parcelele învecinate, cu atât mai mult cu cât modul de ocupare a parcelei învecinate, preexistent, nu este conform regulamentului local de urbanism.

6. Referitor la susținerea "Nu se poate asigura numărul minim de locuri de parcare ( 1 loc la fiecare 35 mp spațiu medical / birouri"

Necesarul de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală ( 413 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

7. Referitor la susținerea "Pe latura sudică, în cazul realizării construcției propuse cu subsol, nu pot fi îndeplinite condițiile tehnice care se impun pt. realizarea de subzidiri (având în vedere faptul că spațiul este foarte îngust, construcția propusă este prevăzută cu subsol, în timp ce casa proprietatea subsemnaților nu are subsol, având regimul de înălțime P+E+M".

Așa cum am precizat și la punctul 4, soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

8. Referitor la susținerea "Este obligatorie întocmirea unui studiu de însorire care să stabilească în mod obiectiv dacă mai sunt îndeplinite condițiile de însorire minima conf. prevederilor legale (având în vedere regimul de înălțime propus – exagerat considerăm noi de S+P+3".

Studiul de însorire a fost întocmit și este parte din documentația supusă avizării. Acesta concluzionează că imobilul de pe parcela învecinată nu este afectat, clădirea propusă umbrind clădirea existentă doar până la ora 10.30 la solstițiul de iarnă, fiind amplasată la nord față de parcela petenților.

Regimul maxim de înălțime pentru parcela de la nr. 50 a fost anterior reglementat prin RLUAferent PUG mun. Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, prezentul plan urbanistic de detaliu se încadrează în acest regim de înălțime având S+P+3 etaje față de S+P+4+R maxim posibil și o înălțime de 13,4 m față 18 m maximi posibile.

9. Referitor la susținerea "Pe latura vestică deținem un gard – construcție anexă (întăbulată în cartea funciară) care s-ar prăbuși efectiv în timpul realizării săpăturilor la imobilul propus vecin)".

Revenim și arătăm așa cum am făcut-o deja la punctele 4 și 7, că soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

10. Referitor la susținerea "În concluzie, considerăm că documentația propusă PUD Încalcă în mod repetat prevederile HCL 118/2015, 737/2017, 579/2018 privind modificarea parțială și completarea regulamentului de urbanism – actualizare PUG Mun. Cluj Napoca".

Având în vedere că în textul observațiilor nu se face nicio referire precisă la niciun articol din cadrul RLU aprobat prin HCL 118/2015 și 579/2018 și că HCL 737/2017 conține prevederi privind constatarea urbanizării, fără aplicabilitate în cazul de față considerăm că afirmația este lipsită de fundament și ne vedem prin urmare puși în imposibilitatea formulării unui răspuns la acet punct.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Rusu Ioana și Rusu Adriana.

Documente anexate:

- Studiu de însorire
- Proces verbal de recepție OCPI 5262/2018

Cluj-Napoca,  
27.05.2019

Cu stimă,  
TRANS FORM S.R.L.  
adm. Vlad Negru



Ca răspuns la sesizările vecinilor : Rusu Cristian Horațiu cu domiciliul în  
și Văsar Renalda cu domiciliul în cu nr. 241448/07.05.2019,  
proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Conf. doc. PUG. Mun. Cluj Napoca, parcela vecină de la nr. 50 este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții: suprafața parcelei = min. 800 mp, front la stradă min. 21 m și forma regulate a parcelei (condiții neîndeplinite)"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP\_M3, "Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice".

Parcela de la numărul 50 se încadrează la excepțiile menționate la punctele b), c), d), prin urmare este construibilă în baza unui PUD, respectiv documentația aflată în procedură de avizare.

2. Referitor la susținerea "În cazul în care prin documentația PUD se avizează favorabil regimul de înălțime propus (S+P+3E), se vor încălca dispozițiile HGR 525 / 96 privitoare la retragerile laterale (resp. jumătate din înălțimea la cornișă (atic) , adică 6.00 m"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP\_M3, punctul 10 "Înălțimea maximă admisă a clădirilor": "Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:



a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+1R"

Regimul maxim de înălțime pentru parcela de la nr. 50 este stabilit prin PUG mun. Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014 și prezentul plan urbanistic de detaliu se încadrează în acest regim de înălțime având S+P+3 etaje față de S+P+4+R maxim posibil și o înălțime de 13,4 m față 18 m maximi posibili.

Referirea la retragerea față de limita laterală de proprietate nu se regăsește în HG 525/96, sigurele retrageri menționate în HG și exprimate în metri fiind față de fâșia de protecție a frontierei de stat. Cu privire la retragerile față de limitele laterale de proprietate, la Art.24 se precizează că retragerea minimă va respecta prevederile Codului Civil, respectiv 2 metri.

3. Referitor la susținerea "Suprafața reală (din măsurători), care a fost omisă în mod intenționat de către proiectant de pe planșa de Reglementări urbanistice este de cca 355 mp și nu de 400 mp (conf. extras CF), întrucât s-a cedat la stradă în anii '70 - '80 cca 3.00 m pentru lărgirea Căii Turzii. În consecință toți indicii de ocupare a terenului (POT, CUT) sunt eronat calculați!"

Aceste susțineri sunt total nefondate, cea care induce în eroare fiind tocmai petenta. Documentația are la baza studiul topografic și măsurătorile topografice recepționate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca prin procesul verbal de recepție nr. 5262/2018. Conform acestor măsurători suprafața terenului este de 400mp, așa cum este și înscrisă în Cartea Funciară nr. 270289.

În consecință, calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT este corect realizat.

4. Referitor la susținerea "Nu este posibilă asigurarea nr. Min. de locuri de parcare (min. 1 loc la fiecare 35 mp spațiu medical / birouri)".

Necesarul de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală ( 413 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

5. Referitor la susținerea "Prin realizarea construcției propuse, regim de înălțime S+P+3 se pune în pericol stabilitate și structura de rezistență a construcției proprietatea noastră de la nr 48. (necesare ample lucrări de subzidire și consolidare taluz) dar frontul mic al parcelei de la nr. 50 nu permite asemenea lucrări în spații înguste.)

Menționăm că soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

Subliniem însă faptul că imobilul de la nr. 48, Hotelul Confort, are subsol, la fel cu imobilul propus, prin urmare nu se pune problema unor afectări a stabilității acestuia. Cu toate acestea sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va elimina orice risc și va fi supus avizării tuturor organismelor abilitate.

6. Referitor la susținerea "Necesar obligatoriu studiu de însorire (nu se mai asigură însorirea corespunzătoare conf. normelor în vigoare, datorită regimului de înălțime exagerat propus).

Prevederile OMS 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației, la Art. 3 precizează:

"(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."

În același ordin la Art.1 de precizează:

- a) încăpere de locuit - încăperile cu funcții de cameră de zi și dormitoare;

14

Având în vedere că construcția de la nr. 48 are funcțiunea de hotel, reglementările de la Art. 3 nu îi sunt aplicabile, nepunându-se problema înșuririi.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Rusu Cristian Horațiu și doamna Văsar Renalda, coproprietari ai Hotelului Confort.

Cu stimă,  
TRANS FORM S.R.L  
adm. Vlad Negru



Ca răspuns la scizările d-nei. Rusu Adriana cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 248529/10.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Documentația faza PUD nu respectă reglementările PUG în vigoare referitoare la distanțele (retragerile) minime față de vecinătăți, întrucât se propune o construcție alipită calcan la locuința subsemnatei (Corp C1) cât și la Corp C2, deci pe două laturi, desi distanța minima precizată în PUG este de 6m. Astfel, locuința Corp C1 va avea în fața ferestrelor existente o clădire cu H max – 12 m (ferestrele existente fiind la o distanță de cca 2.4m față de limita de proprietate)"

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP\_M3 „Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent.”

Având în vedere că atât Corpul C1 cât și Corpul C2 prezintă calcane spre limita comună de proprietate, clădirea propusă acoperă aceste calcane, punând în aplicare dispozițiile de mai sus. Astfel, nu devin aplicabile reglementările cu privire la distanța minimă față de limita de proprietate. Soluția propusă a avut în vedere implementarea regulamentului local de urbanism și în cadrul unor dezvoltări ulterioare pe parcelele învecinate, cu atât mai mult cu cât modul de ocupare a parcelei învecinate, preexistent, nu este conform regulamentului local de urbanism.

Studiul de înșurire efectuat concluzionează că imobilul de pe parcela învecinată nu este afectat, clădirea propusă umbrind clădirea existentă doar până la ora 10.30, fiind amplasată la nord față de parcela petentei.

2. Referitor la susținerea "Documentația faza PUD este eronat întocmită întrucât corpul de clădire C1 proprietatea subsemnatei are regimul de înălțime real "P" și nu "P+1" ("P+M") așa cum este figurat pe planșa de Reglementări urbanistice; De asemenea corpul C2 (ca front la Calea Turzii) are funcțiunea de "Locuință familială" (și nu de "birouri")."

Mențiunile de pe planșa de Reglementări urbanistice au la bază datele din extrasul de carte funciară și observațiile de la fața locului și din planșele fotografice din cadrul documentației.

Remarcăm faptul că petenta induce intenționat autoritatea publică în eroare, prin afirmații nereale și contrazise nu doar de documente și chiar de ea, la punctul următor.

Corpul de clădire C1 este figurat cu regimul de înălțime P+1/P+M, acest regim de înălțime fiind menționat în mod expres în Extrasul de Carte Funciară nr. 308006. Potrivit înscrierii din Cartea funciară, Corpul C1 este compus din parter (3 camere, loc de servit masa, bucătărie, sas, terasă închisă, garaj cu magazie și scară de acces) și mansardă (cameră). Acest fapt rezultă și din fotografiile de la fața locului. Din planșa fotografică din cadrul documentației se poate observa existența unui regim de înălțime variabil al Corpului C1, parter sau demisol (dificil de apreciat datorită vegetației) și încă un nivel spre limita comună de proprietate, parter și încă un nivel de mansardă, fiind evidentă modificarea acoperișului sarpantă cu deschiderea de goluri de geam și realizarea unui acoperis parțial de tip terasă, precum și unci uși spre terasa care acoperă cealaltă parte a corpului de clădire.

18

De altfel, chiar în cadrul adresei înregistrate sub nr. 248529/433/13.05.2019, cu privire la care formulăm prezentul răspuns, petenta Rusu Adriana, arată la punctul următor că regimul de înălțime al corpului C1 este P+M ("corpurilor de clădire "locuințe" proprietatea subsemnatei, întrucât ambele au regim de înălțime P+M (resp. P+1E+M)").

În ceea ce privește funcțiune de "locuință familială", arătăm că susținerea petentei este contrazisă de documentele publice care arată că la adresă funcționează societatea comercială Roconfort SRL, având J12/4349/1991 și cod fiscal 238364, aspect care a justificat mențiunea de birouri.

Suplimentar, arătăm că în cele două corpuri de clădire se regăsesc structuri de primire turistice clasificate. Conform paginii web a Ministerului Turismului, la adresa de pe Calea Turzii nr. 52 este emis Certificatul de clasare al unității de primire turistică nr. 12690/8884/74.07.2013, iar conform paginii web de rezervări booking.com la adresă sunt disponibile mai multe apartamente, fapt confirmat și de către operatorul de turism care arată că cele două unități de cazare sunt în corpuri de clădire separate, față în față. Societatea Roconfort SRL operează și Hotelul Confort situat pe cealaltă parcelă învecinată, la adresa de pe Calea Turzii nr. 48.

3. Referitor la susținerea "Prin reavizarea lucrărilor propuse se pune în pericol siguranța și stabilitatea corpurilor de clădire "locuințe" proprietatea subsemnatei, întrucât ambele au regim de înălțime P+M (resp. P+1E+M), neavând subsol, iar construcția propusă va avea subsol.

Menționăm că soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată. Această soluție va fi definitivată și detaliată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire și se va fundamenta pe o expertiză tehnică.

Subliniem însă faptul că afirmațiile petentei sunt false, cel puțin partial corpul C1 având demisol, fiind vizibile ferestre în planșa fotografică anexată documentației.

4. Referitor la susținerea "Conform PUG Cluj-Napoca, se precizează faptul că în UTR ZCPM3 se pot alipi calcan construcțiilor noi propuse la calcane existente, dar numai pe lungimea construcțiilor calcan existente! Construcția propusă a fi alipită calcan la locuința existentă proprietatea subsemnatei

depășește cu 5,5 m calcanul existent, mai mult se alipește calcan (fără a se păstra o distanță de min 6 m – limita posterioară) și la corpul C1 (locuință), deși acesta are ferestre la cca 2,4 m"

Așa cum am arătat și la punctul 1, potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP\_M3 „Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent.”

Având în vedere că atât Corpul C1 cât și Corpul C2 prezintă calcane spre limita comună de proprietate, clădirea propusă acoperă aceste calcane, punând în aplicare dispozițiile de mai sus. Astfel, nu devin aplicabile reglementările cu privire la distanța minimă față de limita de proprietate. Soluția propusă a avut în vedere implementarea regulamentului local de urbanism și în cadrul unor dezvoltări ulterioare pe parcelele învecinate, cu atât mai mult cu cât modul de ocupare a parcelei învecinate, preexistent, nu este conform regulamentului local de urbanism.

Studiul de însorire efectuat concluzionează că imobilul de pe parcela învecinată nu este afectat, clădirea propusă umbrind clădirea existentă doar până la ora 10.30, fiind amplasată la nord față de parcela petentei.

În ceea ce privește retragerea de la limita posterioară de proprietate, între clădirea propusă și limita posterioară este o distanță de 14,19m. Având în vedere configurația parcelei, calcanul corpului C1 nu reprezintă o limită posterioară de proprietate ci o limită laterală de proprietate, fiind aplicabile tocmai regulile de mai sus.

5. Referitor la susținerea "Pentru alipirea construcției propuse calcan la cele două corpuri de clădire proprietatea subsemnatei nu mi s-a solicitat, conform prevederilor legale, niciun accept verbal sau notarial!"

Având în vedere dispozițiile imperative din Regulamentul local de urbanism care impun alipirea imobilelor noi de calcanele existente, actele solicitate prin Certificatul de urbanism și faza de proiectare PUD, nu este necesară obținerea acordului vecinilor.

19

- Potrivit dispozițiilor secțiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991, punctul 2.5.6. este necesar „Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora”, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.”
- Potrivit art. 27 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009:  
"Acordul vecinilor  
(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap.A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:  
a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;  
b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;  
c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.”
- Conform art. 11 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, cu modificările și completările ulterioare:  
„(1) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:  
(a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora”

Coroborând dispozițiile legale de mai sus putem concluziona că acordul vecinilor prevăzut la art. 27 alin 1 lit a, solicitat pentru obținerea autorizațiilor de construire, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate este necesar *numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora*, aspecte care vor rezulta numai în urma efectuării unei expertize tehnice la faza obținerii autorizației de construire. Soluția tehnică propusă pentru executarea lucrărilor de fundare nu va pune în pericol stabilitatea corpurilor de clădire de pe parcela învecinată.

6. Referitor la susținerea "Suprafața reală (din măsurători), care a fost omisă în mod intenționat de către proiectant de pe planșa de Reglementări urbanistice este de cca 355 mp și nu de 400 mp (conf. extras CF), întrucât s-a cedat la stradă în anii '70 - '80 cca 3.00 m pentru lărgirea Căii Turzii. În consecință toți Indicii de ocupare a terenului (POT, CUT) sunt eronat calculați!"

Aceste susțineri sunt total nefondate, cea care induce în eroare fiind tocmai petenta. Documentația are la baza studiul topografic și măsurătorile topografice recepționate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca prin procesul verbal de recepție nr. 5262/2018. Conform acestor măsurători suprafața terenului este de 400mp, așa cum este și înscrisă în Cartea Funciară nr. 270289.

În consecință, calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT este corect realizat.

7. Referitor la susținerea "Calculul nr. Necesari de parcare este incorect (ilizibil)"

Necesarul de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală ( 413 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

20

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Rus Adriana.

Documente anexate:

- Planșă fotografică cu imobilele de pe parcela învecinată
- Extras de pe Oficiul National al Registrului Comerțului privind sediile de firmă la adresa petentei
- Extras de carte funciară nr. 308006
- Extras de pe pagina web a Ministerului Turismului privind unitățile de primire turistică clasificate
- Rezervare prin pagina de web booking.com pentru cele două corpuri de clădire
- Corespondență cu operatorul de turism care funcționează în imobilele petentei
- Studiu de însorire

Ca răspuns la sesizările d-nei. Săsăran Delia Ancuța cu domiciliul în cu nr. 288235/31.05.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Numărul de locuri de parcare insuficient la o clădire de P+3E – numărul de locuri de parcare insuficient pentru spații medicale, pentru cei care vin la control medical. Mașinile vor fi parcate pe Calea Turzii, străzile învecinate pe trotuar"

Necesarul de locuri de parcare, atât pentru autovehicule cât și pentru biciclete, a avut în vedere dispozițiile Anexei nr. 2 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Potrivit acestora, trebuie prevăzute:

- Pentru funcțiunea de birouri (fără acces public) - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 80mp AU
- Pentru funcțiunea de sănătate, nefiind policlinică - 1 loc de parcare autovehicul la 80mp AU, 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU

Raportat la suprafața utilă a spațiilor de birouri și pentru funcțiunea medicală ( 485 mp) a rezultat un necesar de 6 locuri de parcare pentru autovehicule, asigurate în subsolul imobilului și 6 locuri de parcare pentru biciclete, asigurate la sol. Soluția a primit avizul favorabil al Serviciului de siguranța circulației nr. 530173/446/09.11.2018.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către doamna Săsăran Delia Ancuța.

Ciuj-Napoca,  
23.10.2019

Cu stimă,  
TRANS FORM S.R.L.  
adm. Vlad Negru



1 / 1

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. 247033/433/09.05.2019, 253419/433/14.05.2019 și 299875/433/07.06.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 277043/27.05.2019, 296155/05.06.2019,

296155/05.06.2019 și 544683/23.10.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 284152/433/29.05.2019, 300315/433/07.06.2019, 300332/433/07.06.2019, 300342/433/07.06.2019 și 553864/433/28.10.2019.

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

22