

1-2hp

25/17.02.2020

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er,  
str. București nr. 28**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 76602/1/10.02.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 76885/10.02.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28 , beneficiar: Zanc Mircea Tudor;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1084 din 7.11.2019 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 mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28 , beneficiar: Zanc Mircea Tudor, cu nr. cad. 273367.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita laterală vestică: 6m;
- amplasarea față de limita laterală nord - estică: adiacent calcanului existent și o retragere de minim 6m în dreptul curții învecinate;
- amplasarea față de limita sud -estică: pe limita de proprietate;
- retragerea minimă față de limita sud - vestică: 6m;
- accesul auto și cel pietonal: din str. București;
- staționarea autovehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la demisol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. București.

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 Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –**  
**Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er,**  
**str. București nr. 28**

Prin cererea nr. 624960/2019 Zanc Mircea Tudor solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L., la comanda beneficiarului: Zanc Mircea Tudor pe o parcelă de teren proprietate privată cu nr.cad. 273367.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 638 mp, este amplasată pe frontul sudic al str. București și este delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit în suprafață de 99 mp propus spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile de constructibilitate prevăzute la Art.4 din Regulament aferent UTR RrM1, având lungimea frontului la stradă mai mică de 15m, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D se propune desființarea clădirii existente și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, 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 pentru construcția propusă

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 mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28 .

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**P.U.D – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er,**  
**str. București nr. 28**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 76602/1/10.02.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 624960/2019 Zanc Mircea Tudor solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L., la comanda beneficiarului: Zanc Mircea Tudor pe o parcelă de teren proprietate privată cu nr.cad. 273367.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 638 mp, este amplasată pe frontul sudic al str. București și este delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit în suprafață de 99 mp propus spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile de construibilitate prevăzute la Art.4 din Regulament aferent UTR RrM1, având lungimea frontului la stradă mai mică de 15m, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D se propune desființarea clădirii existente și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, 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 pentru construcția propusă, respectiv:

- retragerea minimă față de limita laterală vestică: 6m;
- amplasarea față de limita laterală nord - estică: adiacent calcanului existent și o retragere de minim 6m în dreptul curții învecinate;
- amplasare față de limita sud -estică: pe limita de proprietate;
- retragerea minimă față de limita sud - vestică: 6m;
- accesul auto și cel pietonal: din str. București;
- staționarea autovehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la demisol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. București.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 1084 din 7.11.2019.

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. 2220/2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

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

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

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red.1ex.

Consilier arh. Adriana Borza

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

10.02.2020.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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



Ca urmare a cererii adresate de **Zanc Ariton Mircea** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 610298/2018, și a completărilor depuse sub nr. 71017/2019 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. 1084 din 7.11.2019

entru **P.U.D – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er, str. București nr. 28** generat de imobilul cu nr. cad. 273367;

Inițiator: Zanc Mircea-Ariton;

Proiectant: S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.;

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : parcela în suprafață de 638 mp amplasată pe frontul sudic al str. București, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit în suprafață de 99mp propus spre desființare.

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

- *UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.*

- *funcțiune predominantă:* spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

- *regim de construire:* închis

*înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

- *indici urbanistici:* pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului), C.U.T. maxim = 2,6.

- *retragerea minimă față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6m de la aliniament, paralel cu acesta.

- *retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

### Prevederi P.U.D. Propuse:

- retragerea minimă față de limita laterală vestică: 6m;
- amplasarea față de limita laterală nord - estică: adiacent calcanului existent și o retragere de minim 6m în dreptul curții învecinate;
- amplasare față de limita sud -estică: pe limita de proprietate;
- retragerea minimă față de limita sud - vestică: 6m;
- accesul auto și cel pietonal: din str. București;
- staționarea autovehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la demisol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. București.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5269 din 11.12.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

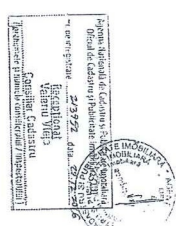
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

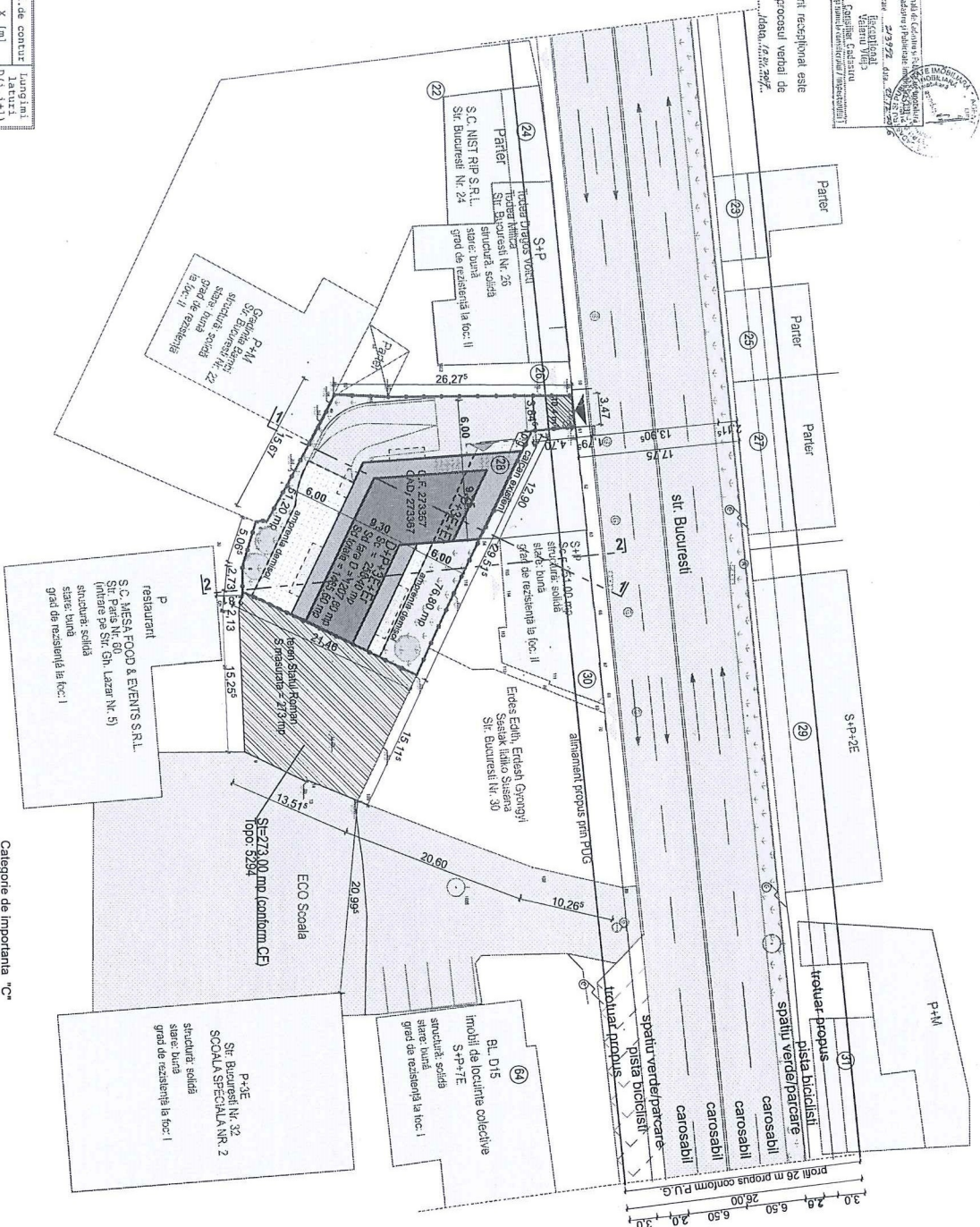
Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.  
Consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3826215 din 19.11.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.11.2019



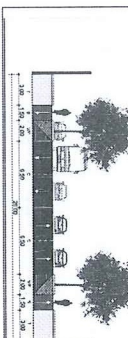
Proiectul încununat recepțional este validat înscris de procesul verbal de recepție nr. .... /2017, data: 17.07.2017.



Parcela 1 (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi	
	Y [m]	X [m]	
1	399284.997	587677.4	21.255
2	399215.731	587655.320	5.154
4	399268.163	587656.831	1.270
5	399268.054	587658.096	6.051
6	399262.662	587661.088	6.051
7	399262.371	587664.024	2.205
8	399264.398	587665.432	6.003
10	399264.645	587671.490	16.927
11	399264.580	587688.417	3.251
12	399264.587	587691.668	3.317
13	399268.004	587691.458	4.642
14	399268.422	587687.311	7.052
15	399264.769	587684.237	12.755
17	399216.220	587678.618	9.713

Profil propus prin P.U.G. pentru str. Bucuresti:



Categorie de importanță "C"  
Construcție de importanță normală  
Grad de rezistență la foc II, conform normativ P-118/99  
Zona seismică F

Self proiectat:	an. Mihai SCHMIDT	S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. arhitectură - design interior - urbanism C.U.I. RO 3641673 J12/3046/2016 telefon: 0745 697766 / 0746 209942 e-mail: schmidtatelier@siemal.com	Beneficiar: ZANC MARGA TUDOR Strada Spicului nr.56, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj P.L.A.U. URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL MIXT LOCUINȚE ȘI BIROURI	Nr. proiect: 281/15/2018
Proiectat:	an. Mihai SCHMIDT		Obiectiv: P.L.A.U. URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL MIXT LOCUINȚE ȘI BIROURI	Faza: P.U.D.
Desenat:	an. Mihai SCHMIDT		Amplasament: Str. București nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Planșa nr.:
			Scara: 1:500	A03
			Data: dec. 2018	

REGLEMENTĂRI URBANISTICE	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. existent = 45,51%	P.O.T. propus = 40,00%	P.O.T. maxim = 50,00%
C.U.T. existent = 0,16	C.U.T. propus = 2,36	C.U.T. maxim = 2,80
REGIM DE ÎNĂLȚIME :	P	D+P+3+E+ER
Înălțime :	9,28m	12,50m
LOCURI DE PARCARE :	3 (exterior)	11 (garaj)

Amplasament: UTR = R+M1 Parcelar (necesar principalilor artere, destinate rezidențiarilor) Supraf. 638,00mp  
Sens servitute de utilitate publică = 11,00mp (propus spre cedare dom.pUBLIC) Supraf. fanas in proprietate = 627,00mp  
Sens servitute calcul P.O.T., C.U.T. = 643,00mp (638,00mp+11,00mp + 0,5)

BIANȚ TERITORIAL propus	mp	%
ARIE TEREN	638,00 mp	100,00%
ARIE CONSTRUITĂ	258,40 mp	40,50%
CIRCULAȚII PIETONALE	90,00 mp	14,10%
CIRCULAȚII AUTO	159,60 mp	25,05%
PUNCTI GOSPODĂRESC	2,00 mp	0,35%
SPĂȚII VERZI PE SOL NATURAL	128,00 mp	20,00%

Amplasament: UTR = R+M1 Parcelar (necesar principalilor artere, destinate rezidențiarilor) Supraf. 638,00mp  
Sens servitute de utilitate publică = 11,00mp (propus spre cedare dom.pUBLIC) Supraf. fanas in proprietate = 627,00mp  
Sens servitute calcul P.O.T., C.U.T. = 643,00mp (638,00mp+11,00mp + 0,5)

LEGENDA:	Amplasament studiat (638 mp dupa reînțregire suprafața Statul Roman)
Teren propus spre cedare servitute de utilitate publică - fargie strada București- 11,00 mp	
Limite parcele	
Construcții existente în vecinătăți	
Construcția propusă	
Amprenta subsoi propus (278 mp)	
Spații verzi pe sol natural (20%)	
Punct gospodăresc propus	
Circulații pietonale	
Circulații auto	
Acces auto	
Acces casa scari	
Vegetație propusă	

**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er**  
**str. București nr. 28**  
**Nr. 624960/03.12.2019**  
**(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 : Compartimentul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : ZANC MIRCEA-TUDOR
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 610298/21.12.2018

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil cu funcțiuni mixte D+P+3E+Er – str. București nr. 28

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

- **Certificat de urbanism nr. 5269/11.12.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1084/07.11.2019**

**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. 610298/21.12.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 21.09.2015 și 08.01.2019

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

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



*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 13.04.2016, 11.11.2016 și 23.08.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Piața de la A la Z din 23-29.02.2016.

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 13.04.2016 - ora 8:30, 11.11.2016 - ora 9 și 23.08.2019 - ora 9.

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 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 : 13.04.2016 - ora 8:30, 11.11.2016 - ora 9 și 23.08.2019 - ora 9.

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 :

- Grădinița Bambi – str. București nr. 22
- Todea Dragoș Voicu și Todea Milica –
- Erdos Edit –
- Erdos Gyongyi Sara – :
- Sestak Ildiko Susana –
- Școala Specială-Centru de Resurse și Documentare – str. București nr. 32
- Asociația de Proprietari – str. București nr. 64, bl. D15
- S.C. MESA FOOD & EVENTS S.R.L. – str. Paris nr. 60
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 13.04.2016 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali : Radu Rațiu și Ovidiu Florian. A fost prezent beneficiarul și proiectantul lucrării – ing. Cristian Morar

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini :

- dl. Sestak Roman cu domiciliul în \_\_\_\_\_, sesizează următoarele :
  - clădirea propusă se face pe calcan și ajunge foarte aproape de ușa și ferestrele mele
  - consideră că nu se poate construi conform legilor actuale
  - accesul este insuficient, poarta are 3,40m
  - însoțirea
- dl. Todea Dragoș proprietar al imobilului situat în \_\_\_\_\_, sesizează următoarele
  - se opune categoric pentru că este prezentată o documentație cadastrală eronată : accesul la nr. 28 se face printr-o poartă metalică de 3,42m
  - pe planul cadastral apar două erori mari : nr. 28 are acces de 4,03m - intră pe proprietatea mea 60cm, nu se menționează că acolo este un gard de beton
  - solicitarea PUD încalcă dreptul de proprietate

La dezbateră din 11.11.2016 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali : Radu Rațiu, Olah Emese și Ovidiu Florian. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – ing. Cristian Morar  
Din partea publicului s-a prezentat un vecin.

La dezbateră din 23.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 17487/15.01.2016, d-na. Sestak Ildiko Susana cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

*Nu sunt de acord: deoarece îmi afectează proprietatea inclusiv rezistența clădirii (proprietatea mea) în cazul eliberării autorizației de construcție conform proiectului actual îmi rezerv dreptul de a vă acționa în judecată pe daune materiale*

Cu mulțumiri,

Data: 14.01.2016


Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 17494/15.01.2016, d-na. Erdos Edit cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

*Nu sunt de acord cu construcția și amplasarea ei deoarece îmi afectează și rezistența clădirii (proprietatea mea) în cazul autorizării construcției îmi rezerv dreptul de a vă acționa în judecată pe daune materiale.*

Cu mulțumiri,

Data: 14.01.2016

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 17499/15.01.2016, d-na. Erdos Gyongyi Sara cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

*Nu sunt de acord: deoarece îmi afectează proprietatea inclusiv rezistența clădirii (proprietatea mea) în cazul eliberării autorizației de construcție conform*

proiectului actual înii rezerv dreptul de a vă  
acționa în judecată ptr. daune materiale.

Cu mulțumiri,

Data: 14.01.2016

Semnătura: de Erdt

Prin adresa cu nr. 24264/20.01.2016, Școala Specială-Centru de Resurse și Documentare privind Educația Incluzivă/Integrată cu sediul în str. București nr. 30, comunică următoarele obiecțiuni :

- Să nu fie detronat gardul de beton ce împre-  
muieste perimetrul școlii
- Să nu fie perisă în perical siguranța elevilor de  
utilajele folosite
- Să nu fie afectate cele de ceas prin poleirea teren  
de către persoana angajată în lucrări.

Cu mulțumiri,

Data: 20.01.2016

Semnătura: foger

Urmare a notei interne nr. 468578/453/14.01.2016, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

Ne permitem în continuare să solicităm atenție sporită

vizavi de parcările pe proprietate și de colectarea

mecanizată a gunoiului menajer, cu toate că aceste aspecte sunt specificate în regulamentul de urbanism și C.U. De asemenea se va reglementa, anterior autorizării, trecerea celor 18 mp de teren în proprietatea publică a municipiului, dacă dumneavoastră considerați necesar demersul.

Parcela rămasă în proprietatea statului, care inițial se identifica cu nr. topo 5294, nu poate fi luată în considerare la propunerea de sistematizare prevăzută în P.U.D. Indicii P.O.T. și C.U.T. vor trebui calculați raportat la suprafața proprietății de 688 mp ținând cont și de suprafața care se va ceda în dom. public și nu raportat la 961 mp cât se menționează în memoriu. Documentația propune realizarea unui spațiu de joacă pentru copii pe acest teren. În această situație se pune problema accesului la acesta, cum ajung copii la locul de joacă apoi, căror copii se adresează și dacă se impune o asemenea amenajare. De asemenea observăm că, potrivit cadastrării accesul în apartamentul nr. 3 se face tot peste același teren rămas statului.

Acestea sunt câteva obiecțiuni cărora, în opinia noastră, lucrarea trebuie să le găsească răspuns și rezolvare/reglementare a ocupării lui, încă din această etapă.

DIRECTOR  
IULIA ARDEUȘ

SEF SERVICIU  
MIHAELA MIRON

INTOCMIT  
ing. Adrian Herț

N.I. 4-21/2 ex

Prin adresa cu nr. 165456/13.04.2016, dl. Todea Dragoș Voicu cu domiciliul în :  
proprietar al imobilului situat în str. București nr. 26, comunică următoarele obiecțiuni :

**Planul afisat în Primarie, cu viza ANCPI nr.40119/28.03.2016,**  
despre care presupun ca face parte din documentatia de cadastru, depus  
de dl.Zanc Mircea Tudor privind PUD pentru imobilul din Cluj-Napoca,  
str.Bucuresti nr.28, **contine cel puțin doua grave erori fata de**  
**situatia reala din teren si fata de dreptul de proprietate al**  
**subsemnatului,** respectiv:

- a. **Pe planul depus spre aprobare,** autorul planului prezinta calea de  
acces pe terenul din str.Bucuresti nr.28 ca avand o latime de **4,03 m,**  
**ceea ce este ERONAT si nu corespunde adevarului.**
- b. **In realitate, calea de acces pe terenul din str.Bucuresti nr.28 se face**  
**printr-o poarta metalica fixata pe stalpi din teava metalica si are o**  
**latime totala masurata din zidul imobilului de la nr.30 si coltul**  
**gardului imobilului meu de la nr.26, de numai 3,42 m !!! si NU de**  
**4,03 m.**
- c. **Pe planul depus,** autorul planului nu marcheaza gardul existent  
intre cele doua imobile si traseaza o linie din punctul de la 4,03 m  
peste terenul subsemnatului pana in imobilul Gradinita Bambi, **in**  
**plan incluzand o portiune din terenul proprietatea subsemnatului**  
**in terenul de la nr.28, ceea ce este eronat si inacceptabil.**

Gardul imobilului din str.Bucuresti 26 este proprietatea subsemnatului  
din 1974.

Gardul a fost construit de subsemnatul in intregime pe terenul meu  
imprejmuind terenul pe trei laturi in asa fel incat fata exterioara a gardului se  
situeaza pe mejdia dintre imobilul subsemnatului din str.Bucuresti nr.26,  
separandu-l de domeniul public, de imobilul din str.Bucuresti nr.28 si de  
Gradinita Bambi pe a treia latura a terenului.

Avand in vedere gravele **erori continute in documentatia cadastrala**  
efectuata la solicitarea dlui.Zanc si **care imi afecteaza proprietatea,** va aduc  
la cunostinta ca **ma opun categoric propunerii de PUD inscrisa la pozitia 8**  
**de pe ordinea de zi a sedintei, privind imobilul din str.Bucuresti nr.28.**

In consecinta, va solicit sa nu aprobatii propunerea de PUD in baza documentelor pe care le aveti la dispozitie in sedinta din data de 13.04.2016, ora 8,30.

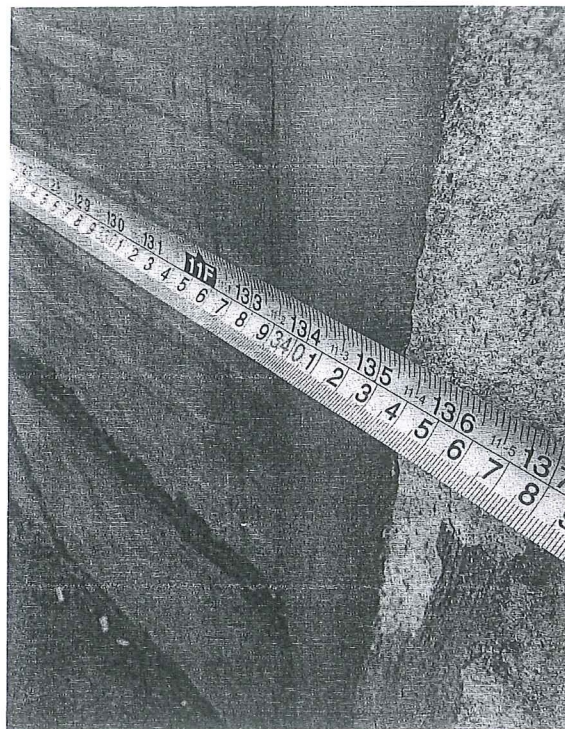
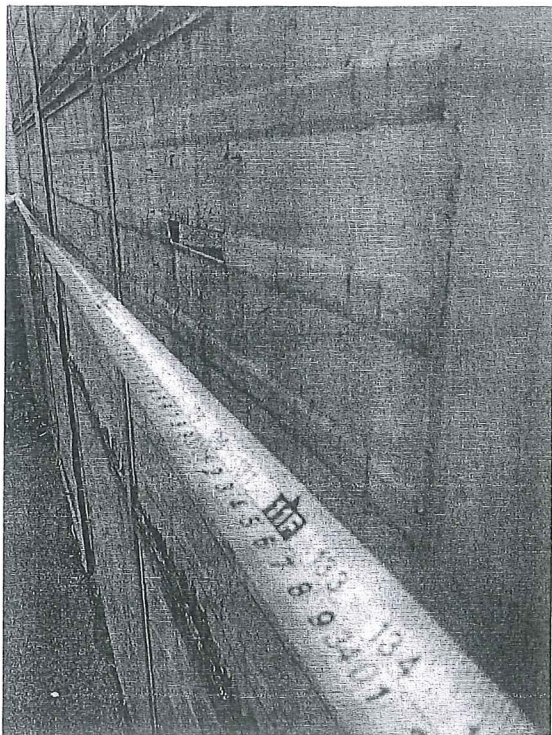
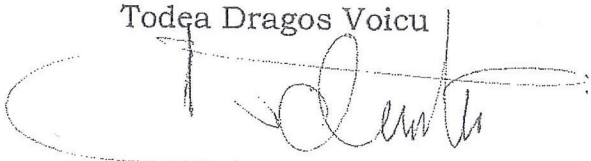
Dupa ce dl.Zanc Mircea Tudor va efectua demersurile in vederea corectarii lucrarii de cadastru pentru imobilul din Cluj-Napoca, str.Bucuresti nr.28 conform situatiei reale, cu deplina respectare a dreptului meu de proprietate si a perimetrului proprietatii subsemnatului din str.Bucuresti nr.26, va solicit sa ma informati despre planurile care vor fi intocmite, urmand sa-mi exprim pozitia fata de acele documente.

Cu deplin respect aduc la cunostinta tuturor persoanelor care in vre-un fel sau altul au legatura cu amenajarea de catre dl.Zanc Mircea Tudor a imobilului din str.Bucuresti nr.28, ca voi uza de toate mijloacele legale pentru a-mi apara proprietatea din Cluj-Napoca str.Bucuresti nr.26, impotriva oricarui act care imi incalca dreptul de proprietate si nu voi tolera nici un fel de interventii asupra proprietatii mele, inclusiv asupra gardului care este proprietatea subsemnatului.

Anexez 2 fotografii privind dimensiunea accesului pe imobilul din str.bucuresti nr.28.

Cu stima,

Todea Dragos Voicu



Urmare a notei interne nr. 116810/453/08.04.2016, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

Ne permitem să atragem atenția asupra unor aspecte legat de conținutul documentației, cum ar fi:

- în documentația prezentată anterior perimetrul proprietății includea și terenul ocupat de corpul de clădire amplasat pe terenul statului identificat cu nr. topo 5294. Cu terenul ocupat de acest corp de clădire proprietatea investitorului era cadastrată pe o suprafața de 688 mp. Astăzi, în documentația refăcută, cadastrarea proprietății investitorului se întinde tot pe 688 mp, chiar dacă a pierdut terenul ocupat de porțiunea din corpul C1 ( fost C2 ) care era amplasată pe terenul statului. Acest aspect , credem noi, eset absolut necesar a fi clarificat, sens în care, solicităm ca investitorul să prezinte toate documentele în baza cărora se atestă dreptul de proprietate și întinderea ei, raportat la recadastrarea proprietății.

- în același context va trebui lămurit aspectul legat de dreptul de proprietate asupra corpului de clădire situat pe terenul proprietate de stat și care a fost cadastrat în proprietatea investitorului. Este interesant de aflat dacă acest corp de clădire trebuia inclus, inițial, în corpul C1 ( fost C2 ), așa cum a fost prezentat în documentația anterioară, sau nu. Pentru că în noua documentație acesta este propus pentru desființare.

Până la lămurirea aspectelor menționate anterior, referitoare la întinderea proprietății și la corpul de clădire situat pe terenul statului, compartimentul nostru nu recomandă promovarea documentației spre avizare în varianta prezentată.

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU  
MIHAELA MIRON

CONSILIER S.  
ing. Adrian Henț

NI.5-8/2ex

Urmare a notei interne nr. 210798/453/25.05.2016, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

- prin nota anterioară solicitam investitorului să precizeze dacă **deține în proprietate** corpul de clădire situat pe parcela cu nr. topo 5294 aparținând municipiului și **rațiunea pentru care a fost inițial inclus în cadastrarea proprietății sale**, propunându-l spre demolare, dar investitorul nu a venit cu precizări în acest sens.

- raportat la notările din C.F. - "str. Proiectată lângă str. București", destinației gândită la acel moment și nematerializată faptic, la data prezentei pe terenul identificat cu nr. topo 5294, există o construcție proprietate a municipiului față de care P.U.D. propune demolarea. Apreciem ca în acest moment, singurul care poate decide demolarea corpului de clădire este consiliul local, funcție de interesele municipiului în zonă. Decizia poate fi luată urmare a unei analize care poate fi făcută la propunerea Direcției Generale de Urbanism.

- atâta timp cât investiția se va realiza în limitele celor 688 mp, cât măsoară terenul proprietate a investitorului, compartimentul nostru nu are

h

motive să se opună realizării ei. Demolarea corpului învecinat, aparținând municipiului, apreciem noi, va rămâne la latitudinea proprietarului acestuia.

- în altă ordine de idei, dacă reglementările P.U.D. vor viza doar demolarea corpurilor de clădire aparținând investitorului, atunci apreciem că acestuia îi revine sarcina protejării întregii proprietăți a municipiului, considerând că este imperios necesară impunerea obligativității de a închide după caz cu perete calcan ori cu timpan, corpul proprietate a municipiului.

**DIRECTOR  
IULIA ARDEUȘ**



**ȘEF SERVICIU  
MIHAELA MIRON**



**CONSILIER S.  
ing. Adrian Hent**



NI.3-8/2ex

Prin nota internă nr. 285165/453/03.08.2016, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

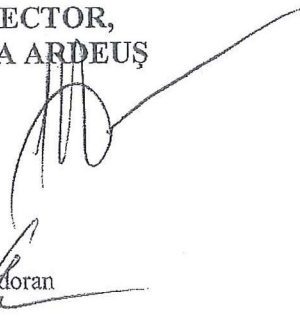
Referitor la adresa cu nr. de mai sus, prin care ne transmiteți răspunsul Notificării nr.258527/433/10.06.2013, conex cu 93519/04.03.2016/688, beneficiar Zanc Mircea Tudor, prin care acesta aduce clarificări la notele anterioare transmise de către direcția noastră cu privire la elaborarea P.U.D. și construirea de clădire birouri și locuințe S+P+E+R prin extindere și etajare a clădirii existente -C2, vă comunicăm următoarele:

Conform noilor precizări transmise de către d-l Zanc Mircea Tudor în calitate de proprietar al corpurilor de clădire C1 și C2, acesta prezintă harta emisă în anul 1979 prin care pe terenul Statului român în suprafață de 273mp – topo 5294 înscris în CF nr. 297104 nu este amplasată nici una dintre clădirii ce face obiectul acestu PUD, precizînd că și ap 3 din clădirea Corp C2 se întinde pe terenul avînd nr. topo 5293 aflat în proprietatea acestuia.


În opoziție cu această poziționare prezentată, solicitantul prezintă și poziționarea nr. topo 5294, conform hărților editate în anul 1970, pe care o consideră eronată.

Avînd în vedere această divergență raportată la poziționarea nr. topo 5294 care are destinație de str. Proiectată, lângă str. București înscris în CF 297104 Cluj- Napoca și care se află în proprietatea Municipiului Cluj – Napoca, în opinia noastră, pentru ca solicitantul să poată finaliza/concretiza proiectul - P.U.D. și construirea de clădire birouri și locuințe S+P+E+R prin extindere și etajare a clădirii existente -C2, este necesar să definească poziționarea acestui nr. topografic cu cât mai multă claritate, pentru a elimina orice suspiciune, cu privire la noul obiectiv, respectiv că acesta nu va aduce atingere proprietății Municipiului Cluj – Napoca.

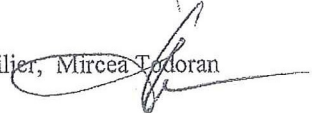
**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ**



**ȘEF SERVICIU,  
MIHAELA MIRON**



redactat consilier, Mircea Tudoran  
2 ex.



Prin nota internă nr. 339177/453/17.08.2016, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

Referitor la adresa cu nr. de mai sus, prin care ne transmiteți o nouă propunere/variantă a documentației – PUD – Demolare corp C1, C2 și construire clădire birouri și locuințe S+P+2E+R -str. București nr.28, inițiată de către Zanc Mircea Tudor, vă comunicăm următoarele:

Conform noii variante propuse de către solicitantul acestui PUD , dl Zanc Mircea Tudor, acesta în cadrul noii documentații prezentate, re poziționează terenul proprietatea municipiului Cluj- Napoca cu destinație str. Proiectată, identificat prin nr. topo 5294 conform conform hărților editate în anul 1970, variantă care în opinia noastră este cea mai viabilă.

De asemenea din planul prezentat -Reglementări Urbanistice, rezultă că noua construcție proiectată nu afectează terenul Municipiului Cluj- Napoca, sperăm că această poziționare să se păstreze și la implementarea proiectul propus spre aprobare.

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

ŞEF SERVICIU,  
MIHAELA MIRON

redactat consilier, Mircea Todoran  
2 ex.

Prin nota internă nr. 485654/453/08.12.2016, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, comunică următoarele :

Urmare notei nr. 485654/433 din 17.11.2016, prin care solicitați opinia noastră privind răspunsul investitorului Zanc Mircea Tudor deținător al imobilelor din str. București nr. 28, urmare sesizărilor noastre legat de extinderea P.U.D. peste proprietatea municipiului identificată cu nr. topo 5294, vă comunicăm prin prezenta că propunerea acestuia de cadastrare chiar de dezmembrare a corpului C1 este rațională și nu avem motive să ne opunem ei.

Dezmembrarea cadastrală a corpului C1 așa cum este ea prezentată în anexa desenată "situația propusă" creându-se corpul C3, este rațională de asemenea și o acceptăm. Singura condiție pe care o menținem, este aceea legată de protejarea secțiunii noului corp C3, după demolarea corpului C1 nou rezultat, prin închiderea ei cu perete calcan.

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ŞEF SERVICIU, MIHAELA MIRON

INTOCMIT,

ing. Hent Adrian



**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public ;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 17487/15.01.2016 – d-na. Sestak Ildiko Susana,

- nr. 17494/15.01.2016 – d-na. Erdos Edit,

- nr. 17499/15.01.2016 – d-na. Erdos Gyongyi Sara,

- nr. 24264/20.01.2016 – Școala Specială-Centru de Resurse și Documentare privind Educația Incluzivă/Integrată, str. București nr. 30

- nr. 468578/453/14.01.2016 - notă internă, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru

proiectantul lucrării – S.C. ATTITUDE PLUS - ing. Cristian Morar, precizează următoarele :

**D-na Sestak Ildiko Susana – !**

În cursul anului 2015 am purtat mai multe discuții cu 2 dintre proprietarii clădirii de la nr. 30 care conform planului de situație anexat dispun de o clădire cu 3 apartamente situate parțial pe calcanul clădirii corp C2 propusă spre extindere. Nu au fost de acord cu nici una dintre propunerile noastre. În acest sens suntem nevoiți să dezvoltăm o variantă minimală a proiectului a.i. să respectăm înălțimea existentă a calcanului corpului C2 iar la etajul retras să dezvoltăm o soluție care să nu încalce legile actuale privitoare la însoțire. Eventual vom realiza și un studiu de însoțire. Referitor la Soluția de realizare a clădirii pe limita de proprietate, proiectul va respecta o Expertiză Tehnică referitoare la acest subiect, lucrările executându-se strict pe terenul proprietate fără a afecta proprietatea vecină.

**D-na Erdos Edit –**

În cursul anului 2015 am purtat mai multe discuții cu 2 dintre proprietarii clădirii de la nr. 30 care conform planului de situație anexat dispun de o clădire cu 3 apartamente situate parțial pe calcanul clădirii corp C2 propusă spre extindere. Nu au fost de acord cu nici una dintre propunerile noastre. În acest sens suntem nevoiți să dezvoltăm o variantă minimală a proiectului a.i. să respectăm înălțimea existentă a calcanului corpului C2 iar la etajul retras să dezvoltăm o soluție care să nu încalce legile actuale privitoare la însoțire. Eventual vom realiza și un studiu de însoțire. Referitor la Soluția de realizare a clădirii pe limita de proprietate, proiectul va respecta o Expertiză Tehnică referitoare la acest subiect, lucrările executându-se strict pe terenul proprietate fără a afecta proprietatea vecină.

**D-na Erdos Gyongyi Sara –**

În cursul anului 2015 am purtat mai multe discuții cu 2 dintre proprietarii clădirii de la nr. 30 care conform planului de situație anexat dispun de o clădire cu 3 apartamente situate parțial pe calcanul clădirii corp C2 propusă spre extindere. Nu au fost de acord cu nici una dintre propunerile noastre. În acest sens suntem nevoiți să dezvoltăm o variantă minimală a proiectului

a.i. sa respectam inaltimea existenta a calcanului corpului C2 iar la etajul retras sa dezvoltam o solutie care sa nu incalce legile actuale privitoare la insorire. Eventual vom realiza si un studiu de insorire. Referitor la Solutia de realizare a cladirii pe limita de proprietate, proiectul va respecta o Expertiza Tehnica referitoare la acest subiect, lucrarile executandu-se strict pe terenul proprietate fara a afecta proprietatea vecina.

### **Scoala Speciala-Centru de Resurse si Documentare privind Educatia Incluziva/Integrata -**

Lucrarile de construire se vor realiza strict pe parcela proprietate. In vederea respectarii orelor de curs, dupa avizarea lucrarii vom intocmi impreuna cu reprezentantii scolii un program de lucru care sa fie convenabil pentru ambele parti.

### **Serviciul Evidenta Patrimoniu si cadastru:**

Conform raspunsului nr. 451736/981/13.01.206 a CTATU Cluj-Napoca documentatia propusa se va restrange la terenul proprietate fara a afecta domeniul public, terenul inregistrat in CF , teren aflat in proprietatea Statului Roman in administrarea Primariei Cluj-Napoca va avea functiunea de spatiu verde . In ceea ce priveste parcajul in incinta, acesta se va realiza doar pe terenul proprietate inregistrat in CF 273367 avand supr. de 688 mp.

Str. Bucuresti fiind o servitute de utilitate publica , inainte de autorizare, vom realiza un act de Donatie pentru cei 18,00 mp propusi spre dezmembrare.

Apartamentul 3 din Corpul C2 va fi propus spre demolare iar pe amprenta lui se va realiza un loc de joaca necesar edificarii cladirii avand functiunea partiala de locuire colectiva.

### **Concluzie:**

Proiectul propus pe Str. Bucuresti nr. 30 se incadreaza in UTR – RrM1 cu un regim de inaltime maxim de 3S+P+6E, POT max = 50% si CUT maxim = 2.6 ( situatia particulara a parcelei in studiu).

In aceasta situatie un regim de inaltime propus de S+P+E+R este net inferior celui maxim.

O colaborare cu vecinii de la Nord este benefica chiar daca dansii nu au un plan pe termen scurt de reorganizare a parcelei proprii.

Propunerea noastra permite o extindere viitoare, cu un corp nou de cladire, cu calcan comun, daca acestia vor dori.

Intelegem dificultatea acceptarii unei solutii de studiere a parcelei in intregul ei si datorita servitutii de utilitate publica existent pe Str. Bucuresti care reduce drastic suprafetele parcelelor perimetrare strazii, in cazul nostrum cu 4,70 m.

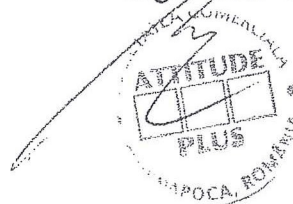
Beneficiar :

ZANC MIRCEA TUDOR



Proiectanti :

Arh. Ladariu Alexandru  
Ing. Morar Cristian



Ca răspuns la sesizarea d-lui. Todea Dragoș Voicu cu domiciliul în \_\_\_\_\_, proprietar al imobilului situat în str. București nr. 26, cu nr. 165456/13.04.2016, proiectantul lucrării, S.C. ATTITUDE PLUS - ing. Cristian Morar, precizează următoarele :

#### D-nul Todea Dragos Voicu –

Raportat la măsurătorile efectuate de vecinul nostru la poarta existent și împrejmuirea aferentă considerăm ca este o neînțelegere raportată la luarea în calcul a grosimii soclului împrejmuirii de către o parte sau alta. D-nul Zanc a achiziționat parcela cu puțin timp în urmă și nu cunoaște proprietarul gardului de pe limita comună de proprietate. În cel mai rău caz se poate considera limita de proprietate axul gardului, acesta neputând fi înglobat în nici o proprietate.

Oricum noi nu dorim să efectuăm nici un fel de lucrare în zona împrejmuirii, urmând ca acest gard să rămână pe poziția lui existentă.

Reamintim ca este necesară o retragere – dezmembrare a terenului existent la aprox. 4.70 m de la limita trotuarului în vederea aducerii Str. București la un profil de 26 m conform PUG 2014. În acea secțiune accesul nou pe parcela în studiu are o lățime de 4.00 m până la fața împrejmuirii, acesta fiind accesul viitor propus.

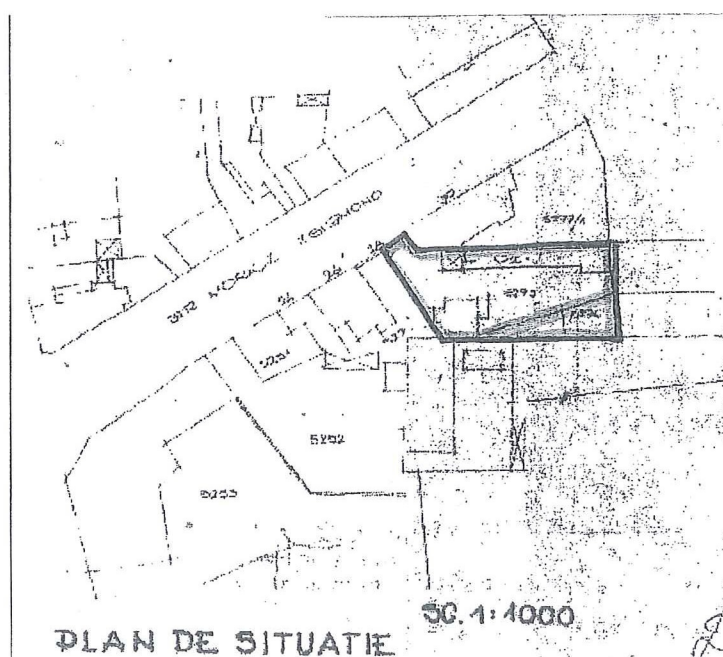
Ca răspuns la nota internă a Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru, cu nr. 116810/453/08.04.2016, proiectantul lucrării, S.C. ATTITUDE PLUS - ing. Cristian Morar, precizează următoarele :

#### Serviciul Evidența Patrimoniu și cadastru:

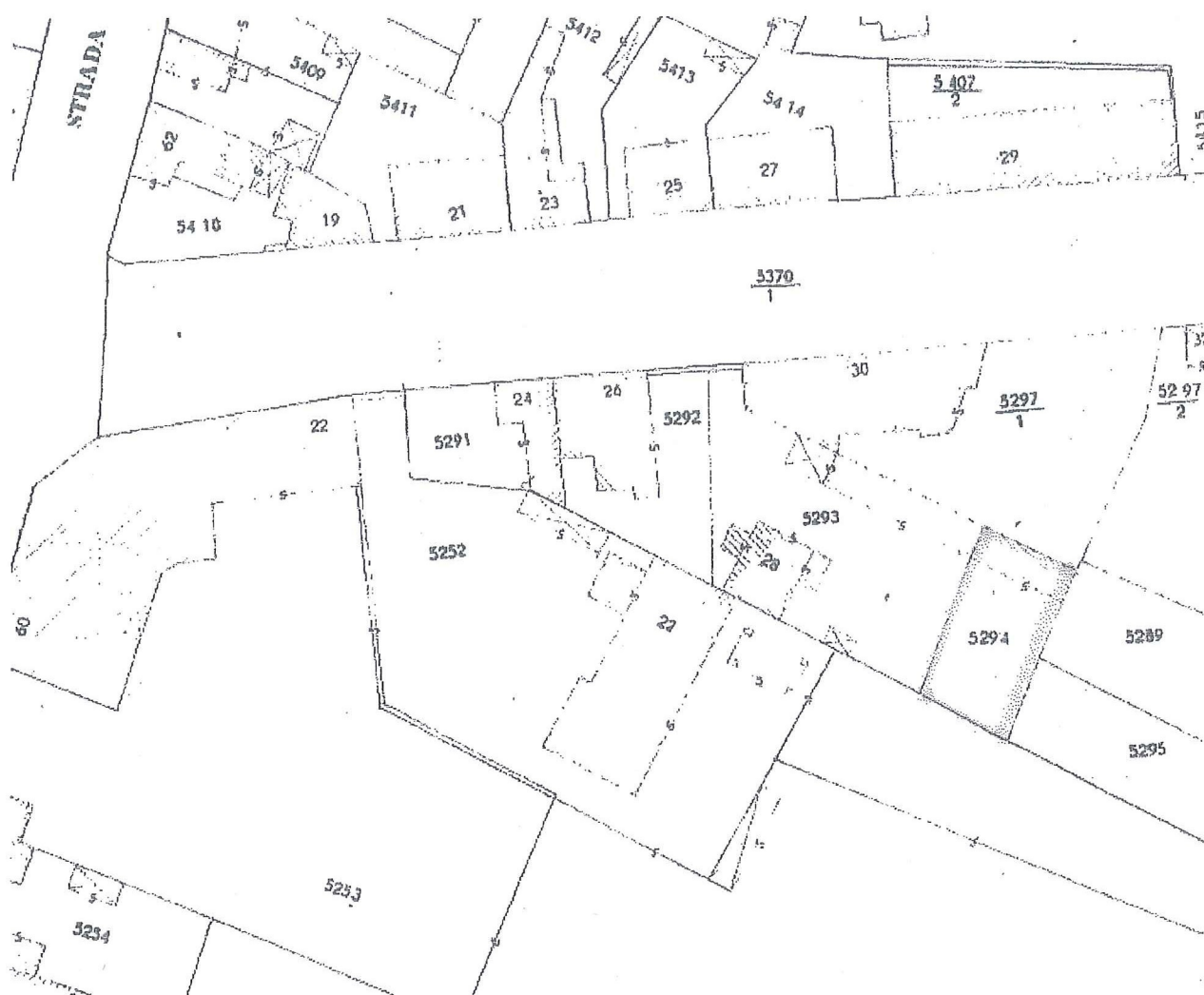
Refacerea documentației cadastrale a ținut cont de suprafața reală înscrisă în CF 273367, adică 688 mp. Înțelegem ca la expropriere a fost cedat și terenul de sub amprenta apartamentului 3, deci demolarea propusă aduce terenul la o situație ideală, fiind fără sarcini.

Terenul Statului Român în suprafața de 273 mp, înscris în CF 297104 a fost repositionat după anul 1979.

Astfel în 1979 acest teren avea următoarea conformație:



Forma ulterioara a terenului care se regasese pe hartile actuale a fost data a.i. sa poata servi scopului propus de DRUM.



**Concluzie:**

Cladirea propusa dupa analiza in CTATU respecta toate normele arhitectonice, tehnice si juridi existente, existand o retragere de la limita cu terenul Statului Roman de 60 cm. In acest sens considera ca indeplineste toate conditiile de avizare.

Beneficiar :  
ZANC MIRCEA TUDOR



Proiectanti :

Arh. Ladariu Alexandru  
Ing. Morar Cristian



Ca răspuns la nota internă a Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru, cu nr. 210798/453/25.05.2016, proiectantul lucrării, S.C. ATTITUDE PLUS - ing. Cristian Morar, precizează următoarele :

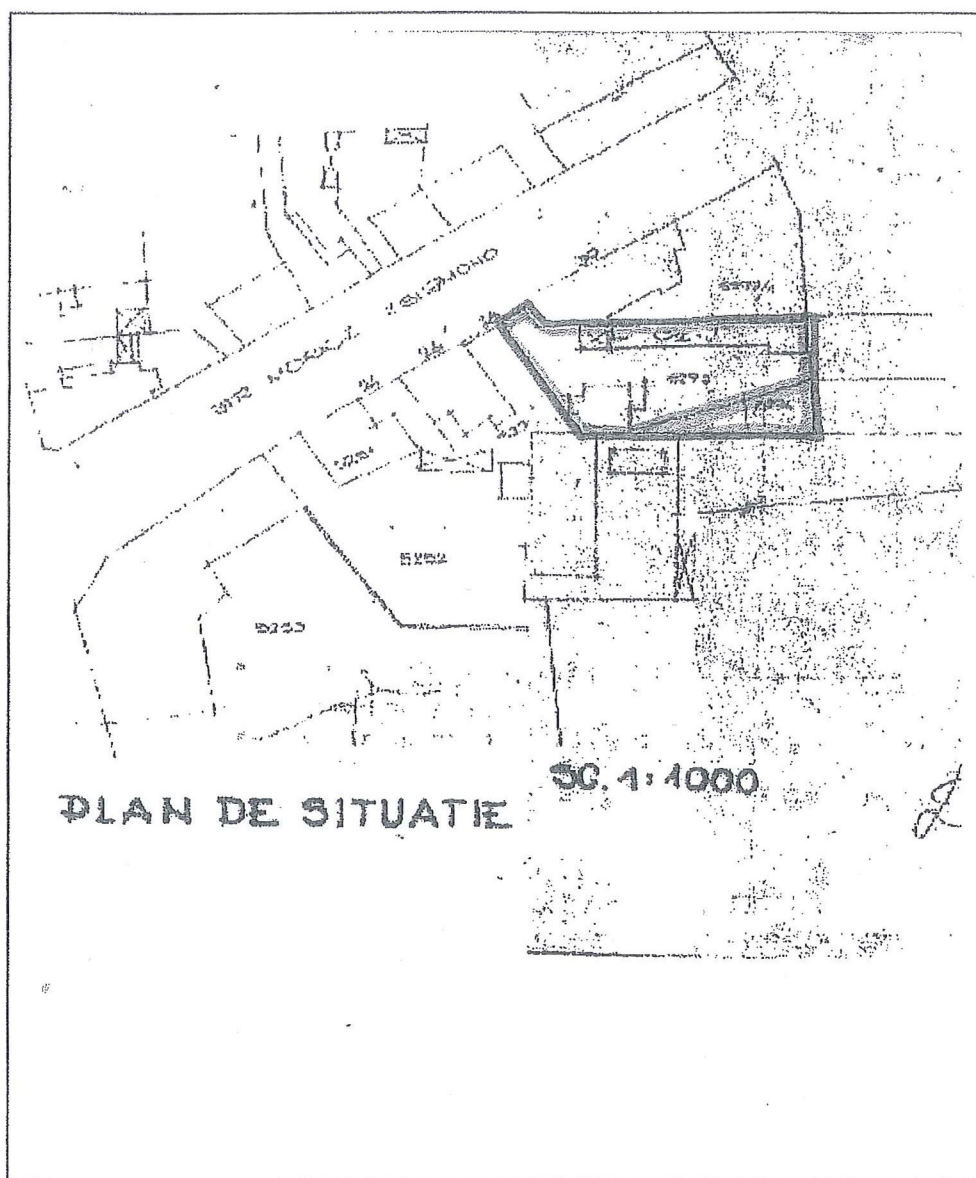
### Serviciul Evidența Patrimoniu și cadastru:

Conform CF colectiv 273367-C1 aratam ca D-nul Zanc Mircea Tudor este proprietar al corpului de clădire amplasată pe parcela având nr. topo 5294, proprietate a Statul Roman prin mun. Cluj-Napoca. De fapt corpul de clădire reprezintă ap. 3 dintr-o clădire care se întinde și pe terenul având topo 5293, proprietate a D-nul Zanc Mircea Tudor.

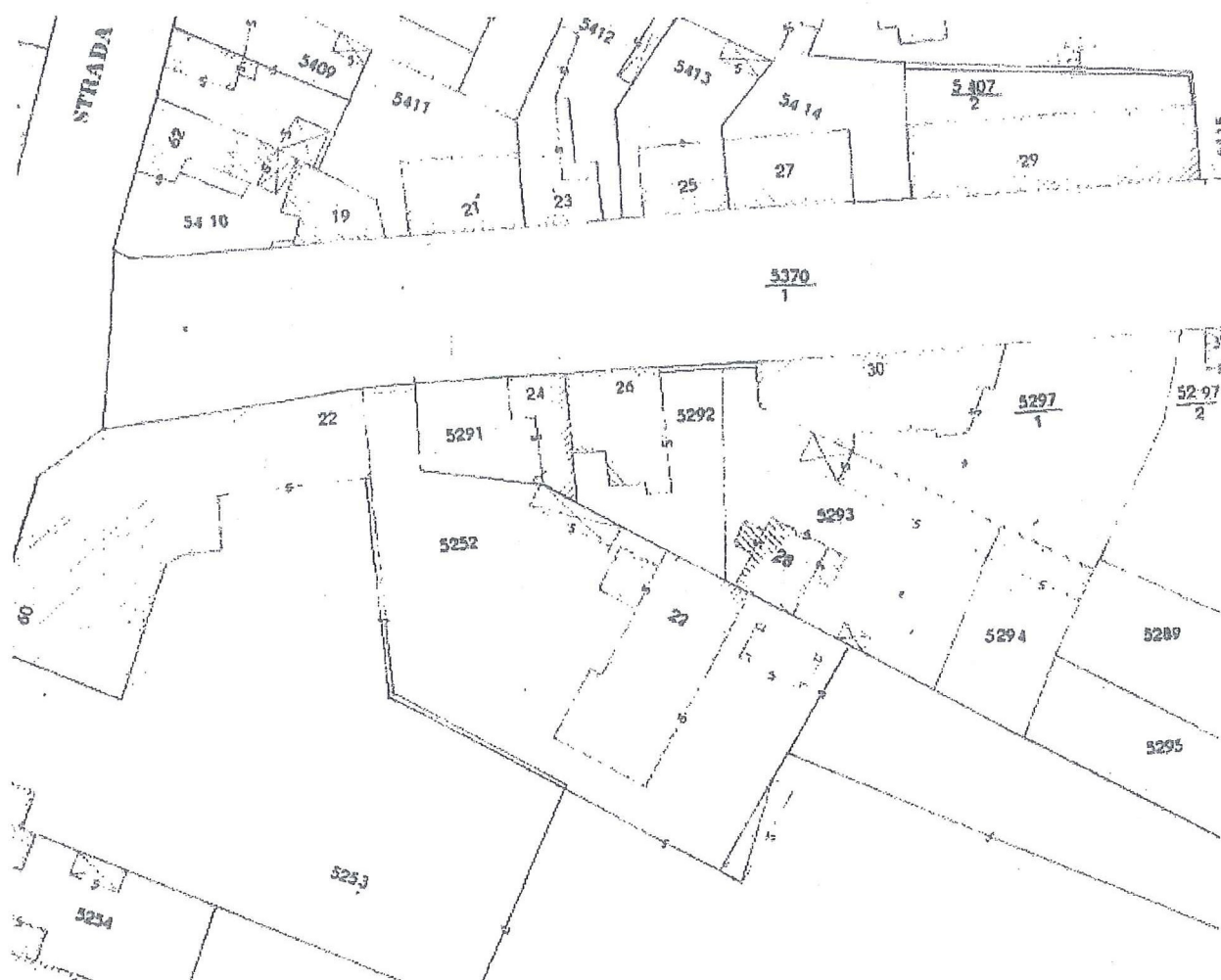
In fapt, Statul Roman prin mun. Cluj-Napoca este proprietar doar pe terenul în suprafața de 273 mp, teren înscris în CF 297104.

Terenul Statului Roman în suprafața de 273 mp, înscris în CF 297104 a fost repositionat după anul 1979, în situația inițială acesta fiind amplasat conform harta topo prezentată mai jos:

Astfel în 1979 acest teren avea următoarea conformație:



Forma ulterioara a terenului care se regaseste pe hartile actuale a fost data a.i. sa poata servi scopului propus de DRUM, acesta fiind repositionat:



Detaliul prin care corpul de cladire apare ca apartinand de Topo 5294 ( sigrida ) este eronat in Harta Topo prezentata mai sus. Pentru a clarifica acest lucru anexam Cf doveditoare.

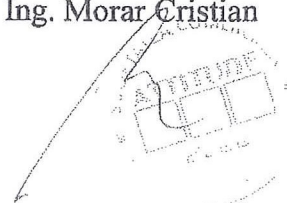
### **Concluzie:**

Cladirea propusa dupa analiza in CTATU respecta toate normele arhitectonice, tehnice si juridice existente, dupa dezbaterile din Comisia Operativa propunand o retragere de la limita cu terenul Statului Roman de 1.50 m. In aceasta situatie consideram ca propunerea indeplineste toate conditiile de avizare

**Beneficiar :**  
ZANC MIRCEA TUDOR

**Proiectanti :**

Arh. Ladariu Alexandru  
Ing. Morar Cristian



Subsemnatul ZANC MIRCEA TUDOR , avand domiciliul in Cluj-Napoca adresa de corespondenta: Cluj-Napoca, Str. Motilor nr. 55/5) reprezentata de Cristian Morar si S.C. ATTITUDE PLUS S.R.L., prin prezenta va aducem la cunostinta ca suntem in imposibilitate de a inregistra la ANCPI Cluj documentatia de obtinere a PV de receptie a lucrarii : **P.U.D. – Construire cladire birouri si locuinte S+P+2E+R prin extindere si etajare cladire existenta - str. Bucuresti nr. 28** , lucrare propusa pe terenul in suprafata de 688 mp si avand nr. Topo/CAD: 5293 deoarece:

- Prin Notificarile Directiei Generale de Urbanism – Biroul Strategii Urbane nr. 258527/433/10.06.2016 si a Notei interne nr. 210798/453/25.05.2016 s-a stabilit ca harta topo elaborate in anul 1971 de IPC este cea corecta, situatia din 1941 nemaifiind actuala ( vezi Anexele prezentei Adrese)
- In aceasta situatie 50% din C1, respectiv Ap. 3 este o cladire proprietate a D-lui ZANC MIRCEA TUDOR amplasata pe terenul Statului Roman, teren identificat prin Topo: 5294.
- Aceasta situatie de fapt nu poate fi inregistrata d.p.d.v. cadastral la ANCPI Cluj datorita faptului ca perimetrul cladirilor existente excede perimetrul terenului, acest lucru ducand la imposibilitatea eliberarii unui PV de receptie.
- In vederea reglementarii juridice a acestei situatii am propus impartirea Corpului C1 in 2 corpuri distincte Corpul C1 si Corpul C3 care sa respecte limita de proprietate dintre cele 2 parcele si in acest fel terenurile in cauza sa poata fi cadastrate conform cerintelor Primariei Cluj-Napoca – Directia de Patrimoniu.
- De asemenea prin lucrarea de urbanism (PUD) inregistrata la Primaria Cluj-Napoca cu nr. 302868/43 – 08 Iulie 2016 am propus demolarea viitorului Corp C1 ( actual Ap. 2 – Corp 1) a.i. terenul Statului Roman sa ramana fara sarcini.

Precizez ca acest document este necesar in vederea clarificarii situatiei legale a terenului aflat in studiu la investitia: **P.U.D. – Construire cladire birouri si locuinte S+P+2E+R prin extindere si etajare cladire existenta - str. Bucuresti nr. 28** precum si in vederea emiterii de catre Primaria Cluj-Napoca – Directia Patrimoniu a unei Adrese prin care sa constate situatia de fapt ( existenta de facto a Corpului C1 si a Corpului C3), act necesar ANCPI Cluj in vederea preluarii si procesarii Doc. topo de emitere a PV de receptie.

Cu multumiri,  
ZANC MIRCEA TUDOR prin  
Cristian Morar



Cluj-Napoca  
08.11.2016

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru ;

Nu este cazul.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 27843/433/22.01.2016, 38118/433/29.01.2016, 175114/433/19.04.2016 și nr. 258527/433/10.06.2016, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 60346/12.02.2016, 208776/12.05.2016, 281159/24.06.2016 și 469475/08.11.2016, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 66011/433/17.02.2016, 66015/433/17.02.2016, 66019/433/17.02.2016, 66046/433/17.02.2016, 66060/433/17.02.2016, 210784/433/13.05.2016, 210798/433/13.05.2016, 285165/433/28.06.2016 și nr. 485654/433/17.11.2016.

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

