

20/3.11.2023

1-45 pag.

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 858238/1/25.10.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 858292/433/25.10.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52, beneficiară: EPARHIA REFROMATĂ DIN ARDEAL;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 71 din 11.05.2023 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1. –** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52, beneficiară: EPARHIA REFROMATĂ DIN ARDEAL, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 344308.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 344308 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui cămin teologic pentru elevi și studenți cu dotări conexe (sală de sport, spații pentru studiu, spațiu alimentație publică, parcare colectivă) cu regim de înălțime de 3S+P+4E+2R.

Documentația reglementează:

– *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis, pe o adâncime de maxim 18m de la aliniament;

– *retragerea față de limita posterioară:* min. 22 m – suprastructura;

– *circulații și accese:* din str. Decebal;

– *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Suplimentar se vor asigura 50 de locuri de parcare cu acces public;

– *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Decebal.

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 6 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet. Se va asigura o platformă îngropată de colectare selectivă a deșeurilor pe 4 fracții.

Conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 312641/446/2023 emis pentru P.U.D.:

– cele 50 de locuri de parcare suplimentare, realizate în clădirea propusă, vor fi puse la dispoziția publicului în regim de parcare cu plată: sistem de tarifare orară aplicabil la nivelul U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca la parkingurile publice. Administrarea acestor parcări intră în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.D.;

– pentru parcările cu destinație și folosință publică, anterior recepției construcției propuse, se vor asigura și instala indicatoare de semnalizare, indicatoare electronice pentru afișaj număr locuri de parcare disponibile, echipamente necesare la intrarea/ieșirea din parcare, automat de plată etc.;

– parcările cu destinație publică vor fi menținute pe toată durata de existență a clădirii cu funcțiunile propuse prin P.U.D.

*La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.*

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

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

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

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr. din  
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –**  
**Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52**

Prin cererea nr. 559625/433/2023 EPARHIA REFROMATĂ DIN ARDEAL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 3528 mp, este situată pe frontul estic al străzii Decebal, la nr. 48-52, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, sudică și nordică. Pe parcelă există 5 corpuri de clădire propuse pentru desființare (corp C1 – nr. cad. 344308-C1, corp C2 – nr. cad. 344308-C2, corp C3 – nr. cad. 344308-C3, corp C4 – nr. cad. 344308-C4 și corp C5 – nr. cad. 344308-C5).

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în *U.T.R. RrMI – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.*

Prin P.U.D. se propune edificarea unui cămin teologic pentru elevi și studenți cu regim de înălțime 3S+P+4E+2R, 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 de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 858238/1/25.10.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 559625/433/2023, EPARHIA REFROMATĂ DIN ARDEAL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52.

Documentația a fost întocmită de S.C. MOSSFERN S.R.L., la comanda beneficiarei: EPARHIA REFROMATĂ DIN ARDEAL pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 344308.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 3528 mp, este situată pe frontul estic al străzii Decebal, la nr. 48-52, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, sudică și nordică. Pe parcelă există 5 corpuri de clădire propuse pentru desființare (corp C1 – nr. cad. 344308-C1, corp C2 – nr. cad. 344308-C2, corp C3 – nr. cad. 344308-C3, corp C4 – nr. cad. 344308-C4 și corp C5 – nr. cad. 344308-C5). Strada Decebal (nr. cad. 347082), din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1234.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în *U.T.R. RrMI – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.*

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 344308 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui cămin teologic pentru elevi și studenți cu dotări conexe (sală de sport, spații pentru studiu, spațiu alimentație publică, parcare colectivă) cu regim de înălțime de 3S+P+4E+2R.

Documentația reglementează:

– *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis, pe o adâncime de maxim 18m de la aliniament;

– *retragerea față de limita posterioară:* min. 22 m – suprastructura;

– *circulații și accese:* din str. Decebal;

– *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Suplimentar se vor asigura 50 de locuri de parcare cu acces public;

– *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Decebal.

*La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.*

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 6 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet. Se va asigura o platformă îngropată de colectare selectivă a deșeurilor pe 4 fracții.

Conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 312641/446/2023 emis pentru P.U.D.:

– cele 50 de locuri de parcare suplimentare, realizate în clădirea propusă, vor fi puse la dispoziția publicului în regim de parcare cu plată: sistem de tarifare orară aplicabil la nivelul U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca la parkingurile publice. Administrarea acestor parcări intră în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.D.;

– pentru parcările cu destinație și folosință publică, anterior recepției construcției propuse, se vor asigura și instala indicatoare de semnalizare, indicatoare electronice pentru afișaj număr locuri de parcare disponibile, echipamente necesare la intrarea/ieșirea din parcare, automat de plată etc.;

– parcările cu destinație publică vor fi menținute pe toată durata de existență a clădirii cu funcțiunile propuse prin P.U.D.

Conform planșei „U.09 – Reglementări urbanistice” și memoriului tehnic – faza P.U.D. sunt 2 locuri de parcare auto aflate la sol. De asemenea, conform planșelor „U.14 – Plan subsol 1”, „U.15 – Plan subsol 2”, „U.16 – Plan subsol 3” și memoriului tehnic – faza P.U.D. sunt propuse 94 de locuri de parcare auto subterane. În total sunt propuse 96 de locuri de parcare auto, respectând condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 312641/446/2023.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 71 din 11.05.2023.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor acestora. Pentru documentația P.U.D. s-au întocmit următoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic și studiu topografic vizat de O.C.P.I.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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. 326 din 9.02.2022, 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R, str. Decebal nr. 48-52, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mișeșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. arh. Edith Hoozei

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

26.10.2023





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL, prin Kiss Zoltán, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Ion C. Brătianu nr. 14, înregistrată cu nr. 425929/433/2023, 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. 71... din 11.05.2023

pentru P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți, 3S+P+4E+2R,  
str. Decebal nr. 48-52

generat de imobilul cu nr. cad. 344308

Inițiator: EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL

Proiectant: S.C. MOSSGERN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Arnold-Ernő Macalik

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 3528 mp situată pe frontul estic al străzii Decebal, la nr. 48-52, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, sudică și nordică. Pe parcelă există 5 corpuri de clădire propuse pentru desființare (corp C1 – nr. cad. 344308-C1, corp C2 – nr. cad. 344308-C2, corp C3 – nr. cad. 344308-C3, corp C4 – nr. cad. 344308-C4 și corp C5 – nr. cad. 344308-C5).

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

**U.T.R. RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării**

— *regim de construire:* închis;

— *funcțiune predominantă/regim de construire:* caracterul propus - 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;

— *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 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 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 (13S)+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 (d) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m;

— *indici urbanistici:* pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80%. Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 4,0;

— *retragere 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

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

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 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform P.U.Z.;

— *retragere față de limitele laterale și 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 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 frontalul 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 344308 pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea unui cămin teologic pentru elevi și studenți cu dotări conexe (sală de sport, spații pentru studiu, spațiu alimentație publică, parcare colectivă) cu regim de înălțime de 3S+P+4E+2R.

#### Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis, pe o adâncime de maxim 18m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 22 m – suprastructura;
- *circulații și accese:* din str. Decebal;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, preponderent în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent PUG. Suplimentar se vor asigura 50 de locuri de parcare cu acces public;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Decebal.

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

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 6 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet. Se va asigura o platformă îngropată de colectare selectivă a deșeurilor pe 4 fracții.

Conform prevederilor Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 312641/446/2023 emis pentru PUD:

- cele 50 de locuri de parcare suplimentare, realizate în clădirea propusă, vor fi puse la dispoziția publicului în regim de parcare cu plată : sistem de tarifare orară aplicabil la nivelul UAT Municipiul Cluj-Napoca la parkingurile publice. Administrarea acestor parcări intră în sarcina investitorului/inițiatorului PUD;

- pentru parcările cu destinație și folosință publică, anterior recepției construcției propuse, se vor asigura și instala indicatoare de semnalizare, indicatoare electronice pentru afișaj număr locuri de parcare disponibile, echipamente necesare la intrarea/ieșirea din parcare, automat de plată etc.

- parcările cu destinație publică vor fi menținute pe toată durata de existență a clădirii cu funcțiunile propuse prin PUD.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBALE

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

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 442863/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2022. În urma sesiunii C.T.A.T.Ū. și a verificării în ședința operativă din 21.04.2023 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 455929/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

*La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.*

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. 326 din 9.02.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier Cristina Bartha  
inspector arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

P.U.D. - Construire cămin teologic pentru elevi și studenți 3S+P+4E+2R  
str. Decebal nr. 48-52  
Nr. 559625/26.05.2023  
(nr. cerere H.C.L.)

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL
- **Proiectant** : S.C. MOSSFERN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 425929/27.03.2023

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 cămin teologic pentru elevi și studenți 3S+P+4E+2R – str. Decebal nr. 48-52

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

- **Certificat de urbanism nr. 326/09.02.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 71/11.05.2023**

**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. 425929/27.03.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.02.2022

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.05.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 06.04.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2022 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2022 - ora 15

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

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

Au fost notificați :

- Pongrac Karin Monica –
- Hideg Susana –
- Kiraly Iosif și Kiraly Maria –
- Todirașcu Ioan și Todirașcu Ileana –
- Suciu Călin și Suciu Sanda –
- Oltean Mihaela – s
- Bojan Vactoria – st
- Lung Teofil și Lung Georgeta
- Popan Claudia –
- Cosma Doina –
- Bejan Constantin și Bejan Cr
- Borzan Cristina Maria –
- Cuibus Ileana Eva – str.
- Dobrițescu Corneliu și Dobrițescu Cornelia –
- Dobrițescu Oana Cornelia –
- Bochiș Octavian – str.
- Kun Arpad și Kun Edith – st
- Borovschi Iuliana – str. Trai
- Istvanfi Tiberiu și Istvanfi Emese – st
- Feșnic Mircea și Feșnic Maria – str. 1
- Toadere Nicolae și Toadere Livia – st
- Zamă Ovidiu Marcel și Zamă Ioana Ramona -
- Florea Aurel și Mustață Silvia – st
- Rus Bianca și Rus Gabriela – str.
- Bathori Ștefan și Bathori Rozalia
- Deac Liana – str. Traian nr. 45
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.05.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Arnold Macalik

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

- dl. Lung Rareș George
- dl. Cuibus Petru

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 491749/06.05.2022 – Suciu Călin Tiberiu și Suciu Sanda

- nr. 492565/06.05.2022 – d-na. Cosma Doina

- nr. 506700/11.05.2022 – dl. Lung Teofil

- nr. 515118/16.05.2022 – Cuibus Ileana-Eva, Cuibus Petru, Cuibus Mihai-Andrei și Cuibus Octavian-Petru

- nr. 584778/12.06.2023 – Lung Teofil și Lung Georgeta

vezi Anexa nr. 1

**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;

Prin adresele cu nr. 509205/12.05.2022, 509213/12.05.2022, 511027/13.05.2022, 547919/30.05.2022 și 625728/03.07.2023, proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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. 505628/433/11.05.2022, 522198/433/18.05.2022 și 585935/433/12.06.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului și prin e-mail proiectantului în datele de 11.05.2022, 12.05.2022 și 16.06.2023

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 509699/433/12.05.2022, 509705/433/12.05.2022, 552896/433/31.05.2022, 650285/433/12.07.2023, 650298/433/12.07.2023 și prin e-mail în datele de 13.05.2022 și 14.07.2023

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

Ciposul

Anexa nr. 1  
la Raportul în formă de  
consultanță publicului

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

**Biroul Strategii Urbane**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

06. MAI, 2022

Nr. 491749/433

Subsemnatul Suciu Călin-Tiberiu și Suciu Sandra  
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector --- cod poștal 400037  
strada --- nr. ---  
telefon/fax --- e-mail ---

în calitate de Proprietar (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin  
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Construcția Căminului Teologic Pentru Elevi și Studenți de 7 etaje - 25m  
amplasament: Str. Decelbal NR. 42-52, luneficiara Eparhia Reformată din Ardeal.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Vă rugăm să nu aprobați documentația P.U.Z. / P.U.D. a construcției  
înalte de 25m. Pe totă strada Decelbal nu există nici o clădire așa  
de înaltă. Ne distrag carele, cine răspunde de apariția acestora?  
De ce nu se respectă P.U.Z și P.U.D.? Construcția este un coloz de  
beton printre case, nu am mai văzut așa ceva nicăieri.  
Nu mai vorbesc de gălăgia care o să fie în zonă și trafic.  
Cu mulțumiri,

Data: 06.05.2022

Semnătura: [Signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
  - datele de identificare a documentației

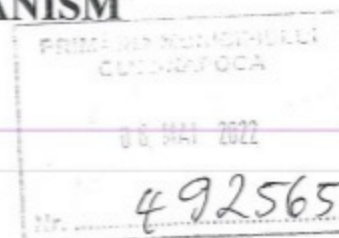
= Vă rog să îmi comunicați în scris. =

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul COSMA DOINA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector \_\_\_\_\_ cod poștal 400041  
strada \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/ \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin  
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:  
CĂMIN TEOLGIC PENTRU ELEVI ȘI STUDENȚI  
amplasament: STR. DECEBAL NR. 48-52

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

DACĂ ÎN URMA DEMOLĂRII ȘI CONSTRUIRII SE CONSTATA  
DETERIORAREA PERETELUI ȘI ACOPERIȘULUI CASEI NOASTRE,  
SOLICITĂM REPARAREA ACESTORA.

DORIM CONSOLIDAREA CALCANULUI CU TENCUIALĂ ȘI  
IZOLAREA LUI CU TERMOȘISTEM DIN POLIȘTIREN GRANITAT DE  
10 CM, ȘI TROTUAR DE GARDĂ DIN BETON.  
Cu mulțumiri,

Data: 06.05.2022

Semnătura: Doina

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
  - datele de identificare a documentației

CĂTRE PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBAȘISM  
RĂSPONS LA NOTIFICAREA 450410/433/14.04.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

Subsemnatul Lung Teofil, în calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj, MAI, 2022

, va comunicăm rezervele și solicitările noastre vizavi  
de proiectul prezentat și pe care urmează să îl dezvoltăm în imediata vecinătate  
a proprietății noastre, constând în locuința privată: 506700/143

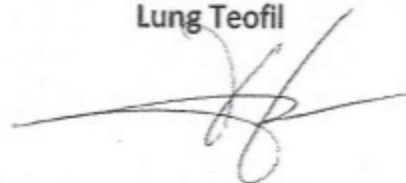
1. Conform hărții orașului (PUG), conformația terenului nostru str. Decebal, nr.54 are forma unui dreptunghi aproape perfect. Calcanul proprietății de la nr. 56 este drept, paralel cu limita de proprietate de la nr.54, ori prin propunerea făcută de dvs., calcanul de la nr.52 (care se învecinează cu proprietatea noastră, nr.54) apare ca fiind oblic. Nu suntem de acord cu această propunere deoarece la înălțimea la care va fi ridicată construcția propusă și datorită unghiului de cadere oblic, în forma pe care am propus-o, va forma un con de umbră asupra întregii părți din față a proprietății noastre care este un adevărat parc iar urmare a ridicării unei construcții astfel edificate, se va distruge complet. Din practicile comisiei de urbanism s-a constatat că nu se aprobă construcțiile în adâncime precum semicercul propus, ci doar bara la stradă și calcan în calcan. Nu se poate discuta despre construirea unui asemenea mastodont fără un studiu de trafic coerent mai ales că în vecinătatea directă sunt școli și grădinițe. Părinții copiilor blochează zilnic trotuarele și carosabilul cu mașinile când îi aduc și când îi duc pe copii la școală sau grădinițe. Prin urmare și nu doar din aceste considerente, solicitarea noastră este să proiectăm astfel clădirea încât calcanul care se va forma înspre proprietatea noastră să fie paralel cu cel de la nr. 56. În consecință, este nevoie de un acord notarial pentru cedarea către noi a suprafeței rezultate din alinierea la calcanul de la nr. 56. Prin urmare pe distanța de 17 m liniari (din Planșa dvs A03 rezultă 16,69 m) limita de proprietate se va îndrepta astfel încât calcanul să devină paralel cu cel de la nr. 56, conform liniei albastre trasate de noi pe Planșa A03.
2. Din Planșa A08 rezultă că în spatele calcanului format înspre proprietatea noastră, clădirea are două rânduri de geamuri la care dorim să se renunțe deoarece afectează iremediabil locuirea în imobilul nostru din motive lesne de înțeles.
3. Referindu-ne tot la Planșa A08, cu privire la următoarele 5 rânduri de geamuri din semicerc, solicitarea noastră este de a monta panouri oblice care să fie prevăzute în arhitectura construcției și montate în structura acestora pe jumătatea dinspre proprietatea noastră, în dreptul fiecărui geam. Panourile trebuie să fie astfel realizate încât să nu permită o vedere

DATA POSTĂRII 27 04. 2022

directa spre proprietatea noastra, de asemenea sa fie realizate dintr-un material dur, rezistent, cum ar fi tabla decorativa si sa fie fixe.

11.05.2022

Lung Teofil

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Lung Teofil'.



5/15/18/  
16.01.2022

## Răspuns la notificarea Direcției Generale de Urbanism

Peter Cuibus

V 13.05.2022 22:39

Către:registratura &lt;registratura@primariaclujnapoca.ro&gt;; strategiiurbane &lt;strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro&gt;;

Categorii: Categoria violetă

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca,  
Direcția Generală de Urbanism,  
Biroul Strategii Urbane,

În atenția arh. șef Daniel Pop și șef birou arh. Andreea Mureșan

Stimate doamne, stimați domni,

Subsemnații:

Cuibus Ileana-Eva,  
Cuibus Petru, I  
Cuibus Mihai-Andrei, Cl  
Cuibus Octavian-Petru,

domiciliați în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, cod poștal 400046, petercuibus@yahoo.com, în calitate de vecini, luând la cunoștință propunerile transmise prin notificarea nr. 450443/433/14.04.2022 (conex cu nr. 442863/2022/325), ridicată de la poștă în data de 02.05.2022, referitor la documentația P.U.D. întocmită pentru „Cămin teologic pentru elevi și studenți, str. Decebal nr. 48-52, beneficiară: Eparhia Reformată din Ardeal”, amplasată pe str. Decebal, nr. 48-52,

Vă comunicăm următoarele observații și obiecțiuni:

- NU suntem de acord cu regimul de înălțime propus (25 metri, P+6), având în vedere că umbra clădirii propuse spre construire va acoperi proprietatea noastră în timpul după-amiezii și spre seară, timp de cel puțin 10 luni pe an. A se vedea simulatorul de însorire la <https://www.suncalc.org/#/46.7798.23.5902.19/2022.03.01/16.45/25/3>. În timpul dimineții și amiezii, proprietatea noastră este deja afectată prin umbrire de către imobilul alăturat, de pe str. Traian nr. 41, cu regim de înălțime P+2+M (echivalent P+3). Având în vedere acest aspect, dorim ca în continuare măcar în timpul după-amiezii și serii să beneficiem de lumina soarelui, lucru care nu va mai fi posibil dacă proiectul propus va fi implementat.

- NU suntem de acord cu creșterea nivelului de zgomot cauzat de: centralele de tratare a aerului situate pe latura de est a corpului înalt de clădire și de autovehiculele care vor face manevre în garajul subteran (se vor auzi prin luminatorul amplasat în colțul de nord-est al proprietății). Deja, în momentul de față, suntem supuși unei presiuni fonice peste limita suportabilului datorită traficului rutier infernal de pe strada Traian, care depășește cu mult limita de 50 dB prevăzută de lege. Măcar oaza de liniște din spatele curții am dori să o păstrăm!

- NU suntem de acord cu creșterea nivelului de noxe cauzat de: autovehiculele care vor face manevre în garajul subteran (vor fi emise prin luminatorul amplasat în colțul de nord-est al proprietății). Deja, în momentul de față, suntem supuși unei poluări ale aerului peste limita suportabilului datorită traficului rutier infernal de pe strada Traian. Măcar puținul aer curat din spatele curții am dori să-l păstrăm!

- NU suntem de acord cu reducerea suprafeței de spațiu verde existent din momentul de față. Datorită ocupării a mai mult de 50% din suprafața terenului de garajul subteran, restul fiind ocupat de clădirea propriu-zisă, acest spațiu verde (inclusiv arbori) va dispărea, afectând biotopul local (păsări, insecte, moluște, ierburi, tufișuri, microorganisme, structura solului etc.).

În concluzie, solicităm următoarele:

- reducerea regimului de înălțime a clădirii de la P+6 la P+2, eventual cel mult P+2+M
- amenajarea unui „acoperiș verde” pe întreaga suprafață a garajului subteran, astfel încât să fie posibilă măcar refacerea parțială a vegetației ierboase și a tufișurilor

5/16/22, 10:23 AM

Correspondență - diana.hidan@primariacujnapoca.ro

- **mutarea centralelor de tratare a aerului pe latura vestică (dinspre strada Decebal), pentru protecția fonică a grădinilor interioare, cu luarea măsurilor de protecție împotriva zgomotului care se impun**
- **mutarea luminatorului lângă corpul de clădire principal**
- **identificarea unei soluții pentru plantarea unui șir de arbori/arbuști (sau păstrarea celor existenți), pe întreg perimetrul garajului subteran, pentru a asigura un minim de intimitate pentru proprietățile adiacente**

Pentru o discuție mai detaliată, vă solicităm să ne transmiteți, așa cum ați precizat în notificare, studiul de urbanism în format electronic.

Cu stimă,

Cuibus Ileana-Eva  
Cuibus Petru  
Cuibus Mihai-Andrei  
Cuibus Octavian-Petru



**FODOREAN CORINA**  
*Cabinet Individual de Avocat*

Cluj Napoca, str. Lemnului, nr. 5  
Tel: 0744 856474, email: corina.fodorean@gmail.com

584778/433

**Către**  
**Primăria mun. Cluj Napoca**  
**Calea Motilor, nr. 3, Biroul Strategii Urbane**  
**Cluj Napoca, jud. Cluj**

Subsemnații

1. **Lung Teofil**, cu domiciliul în Cluj Napoca,
2. **Lung Georgeta**, cu domiciliul în Cluj Napoca,

ambii prin avocat Fodorean Corina, justificat cu împuternicire avocațială anexată și datele de contact din antet, vă comunicăm prezentul:

### MEMORIU

Cuprinzând observațiile și propunerile subsemnaților cu privire la **Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu și a Documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire Cămin Teologic pentru elevi și studenți, împrejurire, amenajări exterioare, sistematizare verticală și informare** cu privire la imobilul situat administrativ în Mun. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 48-52, jud. Cluj, inițiator Eparhia Reformată din Ardeal.

#### Motive:

Subsemnatul Lung Teofil și soția Lung Georgeta avem calitatea de proprietari ai imobilului teren situat în Cluj Napoca, imobil înscris în cartea Cluj Napoca având m Asupra terenului proprietatea noastră există edificată o locuință unifamilială destinată deservirii nevoilor de locuire ale subsemnaților, curtea imobilului fiind amenajată la standarde înalte din punct de vedere peisagistic. Menționăm faptul că imobilul construcție proprietatea noastră beneficiază de o arhitectură și finisaje deosebite, fiind prezentat în cuprinsul revistei de specialitate *Arhitectura în România 1989-2018*. Toate acestea reprezintă încă o dovadă a recunoașterii valorii însemnate a proprietății noastre.



**FODOREAN CORINA**  
*Cabinet Individual de Avocat*

Cluj Napoca, str. Lemnului, nr. 5  
Tel: 0744 856474, email: corina.fodorean@gmail.com

---

Prin Planul urbanistic de detaliu inițiat de către Eparhia Reformată din Ardeal se propune realizarea în imediata vecinătate a unui imobil cu regim de înălțime 3S+P+4E+2R având destinația de Cămin teologic pentru elevi și studenți.

În acord cu prevederile art. 57 din Legea nr. 350/2001 și având în vedere principiile de dezvoltare durabilă potrivit cărora se urmărește satisfacerea nevoilor prezentului fără a afecta posibilitatea generațiilor viitoare în a-și satisface propriile nevoi de locuire, aducem următoarele observații cu privire la investiția propusă.

***1. Aspecte legate de încărcătura suplimentară de trafic ce va fi generată pe strada Decebal.***

Un prim aspect care trebuie analizat cu maximă atenție și responsabilitate atât de către inițiatorul proiectului cât și de către autoritatea publică îl reprezintă încărcătura suplimentară de trafic care va fi generată pe strada Decebal ca urmare a edificării imobilului propus. Prin raportare la faptul că această stradă este prevăzută cu o bandă de circulație pe sens cu o lățime de 3,5 m fără a fi stabilite prin Planul Urbanistic General măsuri de restructurare, edificarea în zonă a unor clădiri cu regim ridicat de înălțime va conduce la o supra-aglomerare a traficului și la o creștere a poluării în zonă, fiind de natură a crea un disconfort continuu locuitorilor zonei. În mod evident tendința de autorizare în zona străzii Decebal a unor astfel de imobile cu regim ridicat de înălțime nu respectă principiile de dezvoltare durabilă, conducând la o degradare a calității locuirii.

**Solicităm astfel ca investitorul să prezinte modul în care se va asigura rezolvarea problemei referitoare la încărcătura suplimentară de trafic generată de investiția propusă.**

Suplimentar, se impune prezentarea modului în care rețeaua de canalizare existentă pe strada Decebal ar fi în măsură să deservească investiția propusă respectiv măsuri ce urmează a fi luate pentru adaptarea acesteia la nevoile ridicate ale unei clădiri de nivelul celei proiectate.

***2. Solicitarea de modificare a documentației propuse în ceea ce privește propunerea de amplasare a construcției pe limita de proprietate cu subsemnații în sensul respectării amplasamentului construcției existente.***

Așa cum rezultă din planșele desenate privind situația existentă, la momentul actual, între construcția edificată pe terenul vizat de investiție și limita de proprietate cu subsemnații, există o distanță de aproximativ 60-80 cm. Pe limita de proprietate există edificat gard din beton cu



**FODOREAN CORINA**  
*Cabinet Individual de Avocat*

Cluj Napoca, str. Lemnului, nr. 5  
Tel: 0744 856474, email: corina.fodorean@gmail.com

---

fundaje care asigură stabilitatea amenajării curții interioare a proprietății noastre. Mai mult, adiacent gardului din beton se află realizată instalația de alimentare cu apă respectiv canalizarea ce deservește imobilul proprietatea noastră. Pentru ca aceste investiții să nu fie afectate este imperios necesar ca imobilul ce urmează a fi edificat să respecte amplasamentul imobilului actual propus spre desființare.

Potrivit RLU aplicabil zonei RrM1 sunt interzise lucrări de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Ori, astfel cum rezultă din planșele fotografice anexate prezentului memoriu, parcela proprietatea subsemnaților este complet amenajată, fiind realizată o grădină urbană cu arbuști și plante ornamentale de o valoare ridicată atât estetică cât și financiară. Mai mult, există edificată o fântână ornamentală menită să completeze peisagistic aspectul proprietății noastre.

Toate aceste investiții se impun a fi protejate cu ocazia realizării proiectului propus iar respectarea aliniamentului existent pe latura nordică a proprietății este de natură a crea premisele protejării în cea mai mare măsură a proprietății noastre.

Mai mult, prin amplasarea limitei nordice a clădirii proiectate pe linia clădirii existente se asigură și spațiul necesar intervențiilor la clădirea ce urmează a fi edificată astfel încât amplasarea oricăror schele sau sisteme constructive să se realizeze exclusiv pe proprietatea investitorului. În ipoteza în care se va realiza construcția pe limita de proprietate cu subsemnații, întreaga amenajare exterioară a curții noastre va fi grav afectată, aspect extrem de prejudiciabil pentru noi. Mai mult, lucrările de excavare necesare realizării celor 3 nivele de subsol propuse se impun a fi efectuate fără afectarea gardului, a conductelor de apă și canalizare și a amenajării curții proprietatea subsemnaților.

- 3. Solicitarea ca accesul auto propus în partea de nord a imobilului să fie prevăzut doar pentru situații de urgență iar accesul în curtea interioară să se facă cu barieră și exclusiv pentru situații de urgență. Interzicerea utilizării curții interioare cu titlu de parcare.**

Conform părții desenate a documentației supusă procedurii de consultare, în partea de nord a imobilului propus este proiectat un acces auto. Din discuțiile cu inițiatorul proiectului a rezultat faptul că acest acces este destinat exclusiv situațiilor de urgență, fiind permis accesul autovehiculelor speciale: pompieri, salvare, poliție, etc. Subsemnații solicităm ca acest acces să fie dotat cu barieră iar accesul oricăror alte autovehicule să fie strict interzis pentru ca să nu se ajungă în situația utilizării curții interioare pentru parcare. Utilizarea spațiului din curtea imobilului propus pentru a parca autoturisme ar fi de natură să creeze un disconfort însemnat



**FODOREAN CORINA**  
*Cabinet Individual de Avocat*

Cluj Napoca, str. Lemnului, nr. 5

Tel: 0744 856474, email: corina.fodorean@gmail.com

subsemnașilor prin poluarea atât a aerului cât și fonică, astfel că ne dorim evitarea unor situații de acest gen încă de la momentul analizării documentației tehnice propuse.

Solicitarea noastră are în vedere și necesitatea respectării prevederilor Regulamentului local de urbanism aplicabil zonei potrivit căruia regula în cazul accesului carosabil este unicitatea acestuia. În mod evident existența a două accese carosabile nelimitate ar fi de natură a crea un disconfort însemnat în trafic prin raportare la numărul de locuri de parcare ce vor deservi imobilul. Ori dacă se va limita accesul nordic doar la situații de urgență astfel cum solicităm subsemnașii, accesul auto se va realiza exclusiv pe calea de acces la parcajul subteran, asigurându-se astfel respectarea destinației curții interioare, aceea ce spațiu verde amenajat.

**4. Completarea propunerii cu prezentarea măsurilor de protejare a proprietăților învecinate de praful generat de desființarea construcțiilor existente și de lucrările de construire**

Întrucât lucrările propuse sunt de natură a ne afecta în mod serios confortul locativ și calitatea locuirii, solicităm prezentarea tuturor măsurilor propuse pentru limitarea acestui disconfort. Atât cu ocazia desființării imobilelor existente cât și cu ocazia excavărilor ce urmează a se realiza în zonă se impune luarea unor măsuri concrete de protejare a arbuștilor și plantelor decorative de pe terenul proprietatea subsemnașilor. Întrucât inconvenientele ce urmează a se produce în persoana subsemnașilor sunt net superioare celor normale în cadrul raporturilor de vecinătate, este extrem de important ca fiecare parte a acestui demers să își asume anumite obligații iar autoritatea publică este datoare să vegheze la respectarea acestora.

**5. Exprimarea acordului prevăzut de art. 27 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991**

Prin prezentul subsemnașii arătăm în mod expres faptul că exprimarea acordului prevăzut de art. 27 din Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 se va face cu prezentarea de către investitor a planșelor desenate urmând ca acordul să se dea condiționat de respectarea întocmai a acestora și a modului propus pentru rezolvarea observațiilor din cuprinsul prezentului.

**6. Prezentarea măsurilor ce vor fi luate pentru asigurarea respectării dreptului la intimitatea casei și a curții proprietatea subsemnașilor**

Solicităm ca inițiatorul PUD să prezinte măsurile ce urmează a fi luate pentru a se asigura respectarea dreptului la viața privată a subsemnașilor prin raportare la amplasarea celor două



**FODOREAN CORINA**  
*Cabinet Individual de Avocat*

Cluj Napoca, str. Lemnului, nr. 5  
Tel: 0744 856474, email: corina.fodorean@gmail.com

construcții. Considerăm că diferența de nivel de înălțime dintre cele două construcții este de natură a lipsi de orice formă de intimitate curtea și casa proprietatea noastră. Ferestrele evidențiate pe partea posterioară a clădirii permit o vedere directă asupra proprietății noastre. Considerăm că există soluții constructive care să asigure intimitatea curților învecinate iar investitorul este dator să le prezinte și să le pună în aplicare.

De asemenea, pentru evitarea unei afectări suplimentare a calității locuirii solicităm ca amplasarea punctului gospodăresc pe proprietatea învecinată să se facă astfel încât acesta să nu se afle în vecinătatea proprietății noastre.

Investiția propusă este de natură a afecta în mod semnificativ nivelul de confort al proprietății noastre, conducând chiar la o diminuare a valorii de piață a acesteia. Considerând observațiile mai sus prezentate ca fiind pertinente, vă solicităm să ne comunicați modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve problemele și rezervele noastre în ceea ce privește investiția.

Anexat: imputernicire avocațială, acte în susținerea memoriului

Cu respect,  
**Lung Teofil**  
**Lung Georgeta**  
Ambii prin av. Fodorean Corina



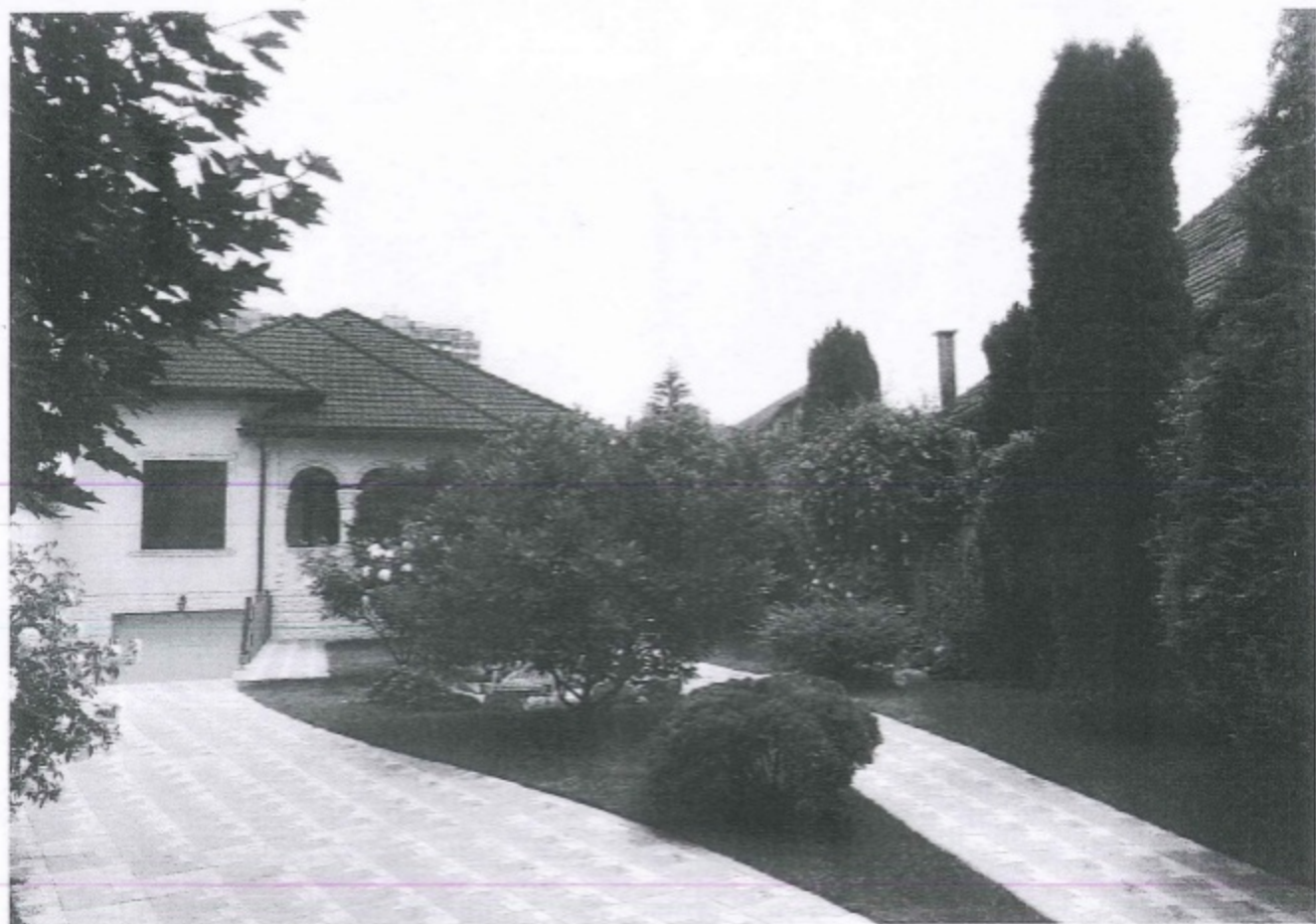


# ARHITECTURA ÎN ROMÂNIA 1989

Arhitectura e arma cea mai puternică - l'Architettura è l'arma più forte 2018









Arada Nr. 1  
la Raportul informații și  
consultății publice lui conține  
un număr de 14 pagini



Către:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROU STRATEGII URBANE**

În calitate de proiectant general, reprezentant al beneficiarului, Eparhia Reformată din Ardeal, referitor la adresa Dvs. nr 505628/433/11.05.2022 (conex cu doc. C.T.A.T.U. nr.442863/11.04.2022), prin care comunicați obiecțiunile formulate de vecini cu privire la P.U.D. – **Construire cămin teologic pentru elevi și studenți – Str. Decebal nr. 48 -52**, specificăm următoarele:

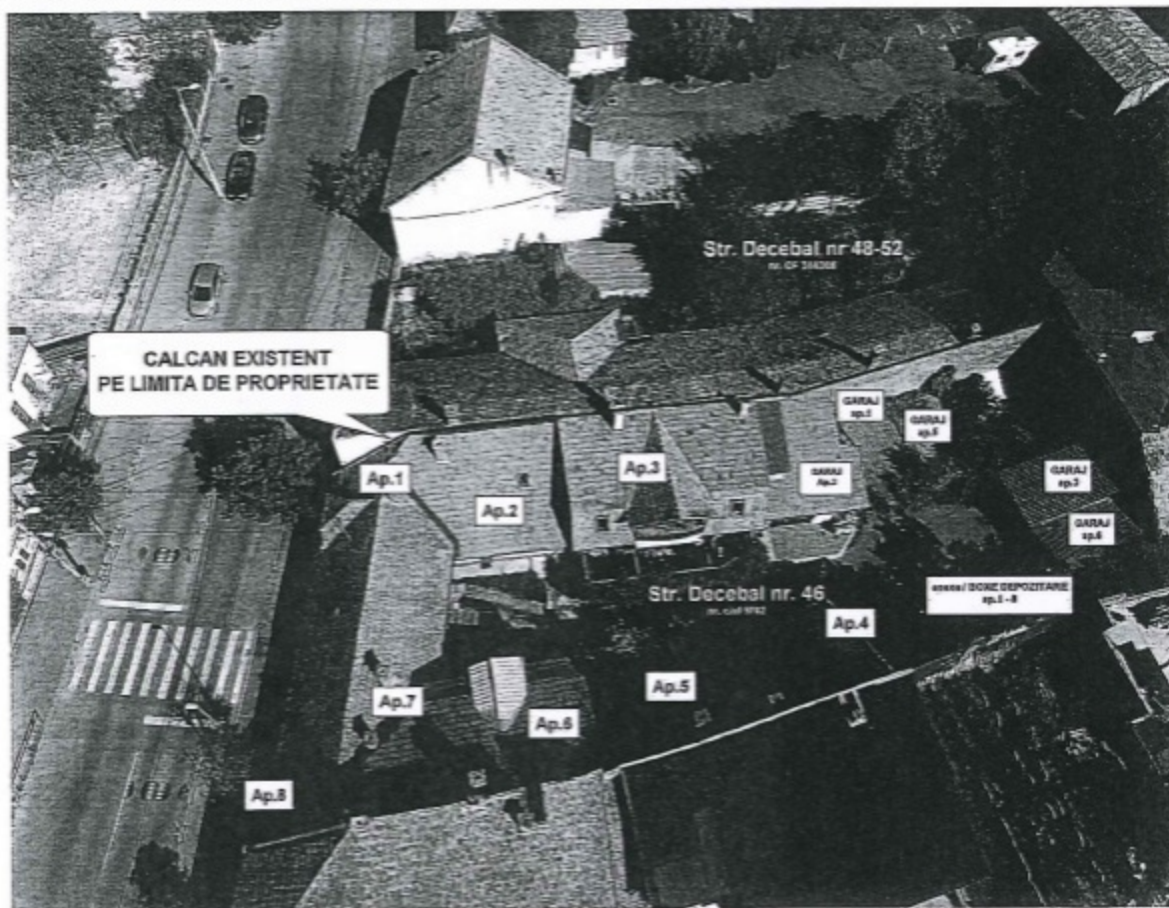
**1. Răspuns la adresa nr.491749/06.05.2022 – Suciu Călin Tiberiu și Suciu Sanda,**

Cele 3 aspecte legate de presupusul impactul nefavorabil al edificării propuse, menționate de către familia Suciu sunt: înălțimea clădirii, posibilele avarii cauzate de construcția propusă, disconfort din trafic și funcțiune nouă.

- 1.1 Înălțimea maximă a clădirii de 25 m, corespunde prevederilor P.U.G. cu privire la viziunea de dezvoltare specifică U.T.R. Rrm1 pentru parcele comune. Acestei înălțime îi corespunde un regim de înălțime de 3S+P+4E+2R având prevăzută la nivelul acoperișului, inclusiv o cuvă fonoizolată pentru amplasarea discretă a instalațiilor tehnice fără a perturba silueta urbană la nivel de acoperișuri iar etajele retrase au o retragere de minim 1.8 m de la nivelul fațadei. Nu există elemente constructive sau subansabluri, echipamente tehnice care să depășească înălțimea maximă de 25 m.
- 1.2 În prevenirea eventualelor avarii care pot apărea în urma construcției Căminului teologic pentru elevi și studenți vizat prin P.U.D. s-a efectuat o expertiză pentru demolare și construcție care a constatat starea materială a construcțiilor din imediata vecinătate, urmând ca lucrările să se facă în conformitate cu această expertiză. Constatăm faptul că proprietatea fam. Suciu este localizată pe str. Decebal nr. 46 (parcelea vecină, la sud) apartamentul nr. 5. Această parte a construcției de la nr. 46 nu se alipește direct limitei de proprietate cu parcela de pe str. Decebal nr. 48-52 unde ar urma construirea Căminului teologic pentru elevi și studenți ci are calcan cu parcela de pe str. Decebal nr. 44.
- 1.3 cu privire la eventualul disconfort creat de căminul pentru elevi și studenți și traficul din zonă specificăm că acestea vor fi minime pentru apartamentul 5, situat pe partea sudică a parcelei, neavând calcan comun cu imobilul de pe str. Decebal nr. 48-52. Spațiile libere de la nivelul curții vor fi lăsate sub forma unei

grădini cu plante fără amenajări specifice activităților sportive sau de orice alt fel care ar putea, utilizate fiind de utilizatorii clădirii (elevi și studenți), să producă zgomote. Specificăm și faptul că zgomotele produse de demolarea construcțiilor existente de pe str. Decebal nr. 48-52 vor fi minime, demolările fiind realizate fără utilaje grele pentru a evita și transmiterea vibrațiilor prin pământ, așa cum prevede și expertiza de demolare. În legătură cu traficul generat de clădire, deși aceasta oferă locuri pentru parcare suficiente pentru toți utilizatorii săi, anticipăm ca numărul utilizatorilor care va folosi mașina în deplasări nu va fi ridicat. În conformitate cu planșa U.12. Analiză traseu pietonal, utilizatorii principali din documentația P.U.D. distanța pe care elevii și studenții o vor parcurge până la unitățile de învățământ este posibil de parcurs în 5-22 min, fiind în limitele unei distanțe ce se poate parcurge pietonal zilnic într-un mod confortabil. Pe lângă aceasta, clădirea ce ar urma să fie construită pe str. Decebal nr. 48-52 în urma aprobării documentațiilor conține în subsolurile acesteia un număr de 50 de locuri de parcare date în folosință publică care ar ajuta în reducerea numărului de mașini care parchează în prezent ilegal pe str. Decebal. Ampasarea parcărilor publice nu numai că este firească la clădiri publice, dar aduce un aport semnificativ în diminuarea disconfortul legat de trafic și de lipsa locurilor de parcare în prezent.

Imagine aeriană cu amplasarea construcțiilor de pe parcela localizată pe str. Decebal nr. 46



Menționăm că familia Suci era singurul vecin dintre cei 21 vizitați care a refuzat atât prezentarea proiectului cât și vizitarea imobilului/apartamentului de către echipa de experți tehnici pentru evaluarea stării fondului construit existent din vecinătăți.

Cluj-Napoca  
11.05.2022



Mossfern SRL  
șef proiect:



arh. urb. MACALIK Arnold



Către:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROU STRATEGII URABNE**

În calitate de proiectant general, reprezentant al beneficiarului, Eparhia Reformată din Ardeal, referitor la adresa Dvs. nr 505628/433/11.05.2022 (conex cu doc. C.T.A.T.U. nr.442863/11.04.2022), prin care comunicați obiecțiunile formulate de vecini cu privire la P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți – Str. Decebal nr. 48 -52, specificăm următoarele:

**1. Răspuns la adresa nr.492565/06.05.2022 – doamna Cosma Doina,**

Documentația P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți – Str. Decebal nr. 48 -52 conține:  
Raportul de Expertiza Tehnică nr.08/24.09.2021 realizat pentru evaluarea stării actuale a construcțiilor existente adiacente viitoarei excavații adânci

Nu am depus la această documentație:

Raportul de Expertiza Tehnică nr.09/24.09.2021 privind executarea lucrărilor de desființare – D.T.A.D a construcțiilor existente

Se vor realiza toate prevederile expertizelor menționate. În cazul imobilului de pe Str. prof. Emil Petrovici nr. 7 calcanul prezintă o stare de degradare avansată și se observă lipsa peretelui de închidere din zona posterioară a garajelor. De aceea se vor lua următoarele măsuri: rețesere și completare în zona zidăriei fisurate, aplicare tencuială armată și termosistem din polistiren 10 cm. Se va realiza și trotuar de gardă din beton.

Pentru menținerea relațiilor de bună vecinătate toate deteriorările cauzate de demolări și/sau construire se vor repara pe cheltuiala investitorului, EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL.



Cluj-Napoca  
11.05.2022

Mossfern SRL  
șef proiect:



arh. urb. MACALIK Arnold

Nr doc. 531 / 13.05.2022

Către:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROU STRATEGII URBANE**

În calitate de proiectant general, reprezentant al beneficiarului, Eparhia Reformată din Ardeal, referitor la adresa Dvs. nr 506700/43/12.05.2022 (conex cu doc. C.T.A.T.U. nr.442863/11.04.2022), prin care comunicați obiecțiunile formulate de vecini cu privire la P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți – Str. Decebal nr. 48 -52, specificăm următoarele:

**1. Răspuns la adresa nr. 506700/43/12.05.2022 – Lung Teofil,**

Cu titlu prealabil, trebuie menționat faptul că forma ori conformația prevăzută în PUG pentru terenul aflat pe str. Decebal nr. 54, aflat în proprietatea familiei Lung, nu este relevantă pentru această consultare întrucât nu poate conduce la schimbarea situației juridice a terenurilor și nici la afectarea, în vreun fel, a dreptului de proprietate deținut de vecin, Eparhia Reformată din Ardeal asupra terenului localizat pe str. Decebal nr. 48-52.

Observațiile domnului LUNG Teofil ne surprind, în condițiile în care prezenta propunere din PUD i-a fost prezentat, explicat și dezbătut împreună cu dănsul de mai multe ori, începând din 09.2020.

Parcela imobilului situat pe str. Decebal nr.54, proprietatea familiei LUNG are front la stradă 10.66. Prin alinierea ipotetică a laturilor lungi ale parcelei s-ar obține o creștere a frontului cu 3,96, iar suprafața solicitată spre cedare de către Eparhia Reformată din Ardeal ar fi de 29.77mp, conform planșei explicative de mai jos.

Forma și parcelarul existent rezultă din analizele istorice prezentate prin planșele cu nr. U.05, U.06. Amplasarea casei familiei LUNG pe teren, cu o retragere semnificativă, 22m de la front, reprezintă o situație atipică, determinată de alegerea făcută de fam. Lung la momentul edificării recente a locuinței în fundalul parcelei, lăsând frontul discontinuu, neconstruit. Strada de la apariția sa avea specific de front preponderent continuu iar construcțiile erau amplasate în aliniament, caracter întărit prin prevederile aferente UTR RrM1 din PUG. Așadar azi ocuparea frontului este obligatorie, nu este discutabilă.

Propunerea de amplasare și conformare a clădirii propuse pe parcelă nu atinge cubatura maximă constructibilă permisă prin PUG. Retragerea față de acest volum maxim a fost determinată întocmai de cerințele primare semnalate de familia LUNG anterior demarării procesului de proiectare:

- Volumetrie permisivă din punct de vedere a înălțimii, cu regim de înălțime P+4 în interiorul parcelei
- Limitarea vizibilității și a vederii piezișe spre vecinătăți

- Zone verzi, fără parcări pe suprafața terenului în dreptul imobilului de pe str. Decebal nr.54

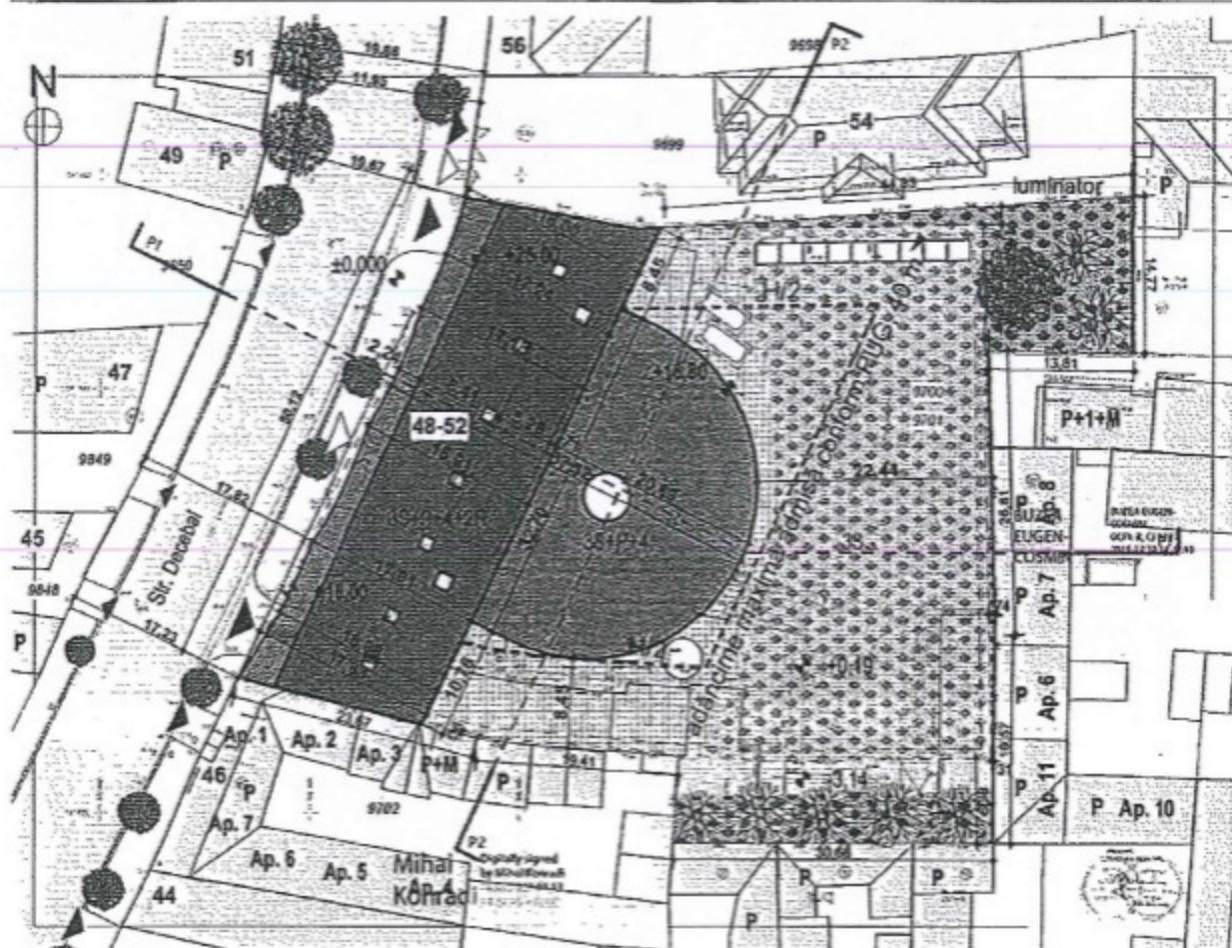


În același timp, trebuie menționat că proiectul propus respectă toate rigorile prevăzute de lege și de P.U.G., respectiv:

1.1 Pentru zona analizată, PUG stabilește amplasarea obligatorie a construcțiilor noi între limitele laterale ale parcelelor și în front continuu (închis) pe o adâncime de maxim 18m. De asemenea este admisă și dezvoltarea construcțiilor pe o adâncime de maxim 40m de la aliniament, de-a lungul uneia sau ambelor laturi sau central (tipologii de tip „L”, „U”, „C”, „T” sau „O”). Proiectul propus respectă aceste prevederi urbanistice, corpul principal de la stradă având o adâncime de 18m iar corpul secundar propus spre curte, nu atinge limita de 40m adâncime admisă și se înscrie într-o tipologie cu dezvoltare centrală, de tip „T”. În rezolvarea supraaglomerării trotuarelor cu parcări ilegale la care face referire familia Lung, clădirea Căminului teologic pentru elevi și studenți include în subsolul acesteia un parcaj colectiv cu acces public prin care sunt puse în folosința publicului 50 de locuri de parcare, aducând un aport considerabil în privința decongestionării spațiului public, ocupat parazit în prezent de staționări de vehicule. Privitor la gabaritul total al clădirii propuse menționăm indicii urbanistici vizați prin documentația P.U.D., care se află mult sub limita superioară posibilă. Comparând indicii urbanistici rezultă că:







P.O.T. existent = 25,87%, P.O.T. propus = 41%, în timp ce P.O.T. maxim care ar putea fi implementat prin proiect este de 80% (în cazul clădirilor care conțin parcaje colective cu acces public).

C.U.T. existent = 0,27, C.U.T. propus = 2,6, sau 2,2 dacă se iau în considerare doar suprafețele supraterane, în timp ce C.U.T. maxim care ar putea fi implementat prin proiect este de 4,0 (în cazul clădirilor care conțin parcaje colective cu acces public).

În ceea ce privește regimul de înălțime al clădirii acesta este 3S+P+4E+2R, cu o retragere de minim 1,80m pentru etajele retrase, respectiv o înălțime maximă (totală) de 25m, valori care se află în parametrii specificați prin P.U.G.

În privința spațiilor verzi amenajate pe parcela proprie la care se face referire în observațiile fam. Lung notăm faptul că proiectul este în conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, „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<sup>9</sup>. Această normă legală referitoare la gradul de însorire se referă doar la construcții și spații de locuit, fiind excluse grădina ori alte suprafețe neconstruite ale parcelei. În ceea ce privește modul în care clădirea căminului teologic ar afecta gradul de însorire al construcției (spațiile de locuit) aflate în proprietatea fam. Lung pe parcela de la nr. 54, este asigurată însorirea pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă așa cum confirmă și studiul de însorire realizat (planșele U.17 și U.18 din documentație) iar avizul din partea autorităților competente este favorabil.

1.2 Clădirea ce ar urma să fie construită pe str. Decebal nr. 48-52 se înscrie în specificațiile P.U.G. cu privire la distanțele ce trebuie respectate față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Astfel, pentru corpul secundar al clădirii căminului pentru elevi și studenți înălțimea maximă la cornișă este de 16,80 m, iar retragerea față de limita de proprietate în cel mai defavorizat punct este de 8,45 m. De asemenea prin amplasarea și forma volumetrică a clădirii căminului distanțele față de limitele de proprietate se măresc spre adâncimea parcelei. Jumătatea nordică a parcelei, spre parcela de pe str. Decebal nr. 54 (proprietatea fam. Lung) beneficiind de un grad și mai mare de însorire decât dacă ar fi fost implementate alte conformări urbanistice permise de P.U.G. respectând posibilitățile maxime de ocupare a parcelei, așa cum rezultă din planșa U.09, Reglementări urbanistice din documentația P.U.D.

Ferestrele la care fam. Lung face referire cu cerința ca acestea să fie scoase din proiect sunt amplasate în corpul principal de clădire de la stradă cu orientarea spre curte. Aceste ferestre sunt în conformitate cu Art. 615 din Codul Civil privitor la Distanța minimă pentru fereastra de vedere, „(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.” Distanța dintre fereastra cea mai apropiată de limita de proprietate și limita de proprietate este de 2,40 m.

1.3 Clădirea ce ar urma să fie construită pe str. Decebal nr. 48-52 se înscrie în specificațiile P.U.G. cu privire la distanțele ce trebuie respectate față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Astfel, pentru corpul secundar al clădirii căminului pentru elevi și studenți (amplasat spre curte) înălțimea maximă la cornișă este de 16,80 m, iar retragerea față de limita de proprietate în cel mai defavorizat punct este de 8,45 m. Sesizăm faptul că în afară de Art. 615 din Codul Civil privitor la Distanța minimă pentru fereastra de vedere și la retragerile pe care orice clădire nouă trebuie să le respecte față de limitele laterale și posterioară a parcelei, conform P.U.G., nu există nici o altă condiționare cu privire la modul de amplasare sau conformare al ferestrelor, care evident sunt amplasate pe fațadele corpurilor de clădire propuse. Formula volumetrică a volumului secundar este cea mai optimă soluționare volumetrică de ocupare a curții în ceea ce privește asigurarea unei permisivități de însorire, ventilări naturale, acustice, posibilitatea amenajării unei grădini cu continuitatea habitatului natural spre interiorul cvartalului și relații de spațialitate interstițiale.

Concluzionând, pretențiile fam. Lung cu privire la cedarea unei suprafețe suplimentare de 29,77mp din parcela Eparhiei Reformate sunt total nefondate, în timp ce proiectul propus respectă toate normele urbanistice și legale în vigoare. Menționăm de asemenea faptul că în măsura în care fam. Lung insistă în pretențiile domnilor lor, beneficiarul investiției, Eparhia Reformată din Ardeal, își rezervă dreptul de a își revizui poziția față de atitudinea de bună vecinătate manifestată.

Cluj-Napoca  
12.05.2022

Mossfem SRL

șef proiect:

arh. urb. MACALIK Arnold



Către:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROU STRATEGII URBAINE**

În calitate de proiectant general, reprezentant al beneficiarului, Eparhia Reformată din Ardeal, referitor la adresa dvs. nr. 522198/433/18.05.2022 (conex cu doc. C.T.A.T.U. nr.442863/11.04.2022), prin care comunicați obiecțiunile formulate de vecini cu privire la **P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți – Str. Decebal nr. 48 -52**, specificăm următoarele:

**Răspuns la adresa nr.515118/16.05.2022 – Familia CUIBUS,**

Solicitările Dumneavoastră se referă la:

1. Reducerea regimului de înălțime a clădirii de la P+6 la P+2, eventual cel mult P+2+M
2. Amenajarea unui acoperiș verde pe întreaga suprafață a garajului subteran
3. Mutarea centralelor de tratare a aerului pe latura vestică
4. Mutarea luminatorului lângă corpul de clădire principal
5. Identificarea unei soluții pentru plantarea unui șir de arbori/arbuști (sau păstrarea celor existenți) pe întreg perimetrul garajului subteran, pentru a asigura un minim de intimitate pentru proprietățile adiacente.

Răspunsul la aceste solicitări se regăsesc mai jos:

1.

Documentația P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți – Str. Decebal nr. 48 -52 respectă prevederile urbanistice aferente UTR RrM1, conține studiu de însorire pentru vecinătăți. Vă transmitem acest studiu și pe e-mailul indicat în adresă.

Pentru imobilul situat la \_\_\_\_\_ cele invocate prin adresa dumneavoastră privind condițiile de însorire în martie nu sunt imputabile, condițiile sunt respectate conform legii,

Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Norma din 4 feb 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 alin (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimul 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și a clădirilor învecinate"

Menționăm că:

- La solstițiul de iarnă, în data de 21 decembrie, construcția propusă nu afectează prin umbră proprietatea Dumneavoastră, deoarece soarele apune la ora 16, înainte să ajungă conul de umbră aruncat de către

corpul de clădire propus pe casa dumneavoastră. Situația existentă este destul de tristă, realizăm de fapt că în această zi, din cauza vecinului de pe str. Traian nr. 41, imobilului dvs. nu beneficiază deloc de însorire naturală decât pe fațada de la stradă.

- La momentul ales prin exemplul prezentat de dumneavoastră în adresă, ziua de 1 martie, situația însoririi nu este relevantă. Corpul propus prin PUD este la o distanță de 71,50m față de casa dvs., iar casa vecinului care vă umbrește direct este la cca 6m.

2.

Conf. RLU UTR RrM1: spațiul verde organizat pe sol natural în cazul construirii unui garaj subteran public va ocupa min. 5 %. În propunerea noastră avem spațiu verde organizat la sol natural = 480 mp (13.6 % din Suprafața terenului). Spațiul verde peste parcare va fi de 1260mp adică 35.75% din suprafața terenului. Nu există parcări supraterane decât cele 2 impuse prin regulament, tocmai ca să avem zonă verde maxim posibilă de realizat.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor reconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute corespunzător.

3.

Centrala de tratare a aerului este amplasată în mod ascuns într-o curte tehnică peste ultimul etaj.

Ea va fi fonozolată și nu prezintă niciun risc de poluare fonică pentru imobilul dvs. Fereastra cea mai apropiată a veșii are la peste 85m distanță.

4.

Luminatorul respectiv va fi în planul acoperișului terasă, la sol, nu prezintă probleme de vizibilitate sau alte aspecte care să vă deranjeze. Vor fi ochiuri fixe cu rol de iluminat în subsol.

5.

Asigurarea intimității este o preocupare reciproc valabilă, vom folosi așa cum am prevăzut gard transparent cu soclu opac max 50cm înălțime, dublat cu gard viu.

Cluj-Napoca  
27.05.2022

Mossfem SRL  
șef proiect:  
arh. urb. MACALIK Arnold



2 / 1

Către:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROU STRATEGII URBANE**

În calitate de proiectant general, reprezentant al beneficiarului, Eparhia Reformată din Ardeal, referitor la adresa Dvs. nr 584778/433 trimisă prin mail spre Mossfern srl în data de 18.06.2026 (conex cu doc. PUD faza HCL nr.559625/433 din 26.05.2023), prin care comunicați obiecțiunile de vecini formulate cu privire la P.U.D. – Construire cămin teologic pentru elevi și studenți – Str. Decebal nr. 48 -52, specificăm următoarele:

1. Răspuns la adresa nr.584778/433 din 16.06.2023 – Către Lung Teofil și Lung Georgeta, proprietari ai imobilului situat pe str. Decebal

Solicitările formulate în adresa Dumneavoastră se referă la:

1. Aspecte legate de încărcătura suplimentară de trafic ce va fi generată pe strada Decebal
2. Solicitare de modificare a documentației propuse în ceea ce privește propunerea de amplasare a construcției pe limita de proprietate cu subsemnații în sensul respectării amplasamentului construcției existente
3. Solicitarea ca accesul auto propus în partea de nord a imobilului să fie prevăzut doar pentru situații de urgență, iar accesul în curtea interioară să se facă cu barieră și exclusiv pentru situații de urgență. Interzicerea utilizării curții interioare cu titlu de parcare.
4. Completarea propunerii cu prezentarea măsurilor de protecție a proprietăților învecinate de praful generat de desființarea construcțiilor existente și de lucrările de construire
5. Exprimarea acordului prevăzut de art. 27 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
6. Prezentarea măsurilor ce vor fi luate pentru asigurarea respectării dreptului la intimitatea casei și a curții în proprietatea subsemnaților.

Răspunsul la aceste solicitări se regăsesc mai jos:

**1. ÎNCĂRCĂTURA SUPLIMENTARĂ DE TRAFIC**

*"Solicităm astfel ca investitorul să prezinte modul în care se va asigura rezolvarea problemei referitoare la încărcătura suplimentară de trafic generată de investiția propusă ....*

*Suplimentar se impune prezentarea modului în care rețeaua de canalizare existentă pe str. Decebal ar fi în măsură să deservească investiția propusă, respectiv măsuri ce urmează a fi luate pentru adaptarea acesteia la nevoile ridicate ale unei clădiri de nivelul celei proiectate"*

- Conform reglementărilor, necesarul de parcare aferent construcției propuse este de 46 locuri de parcare.

Față de acest număr proiectul propune realizarea unei parcuri publice subterane cu un număr total de locuri de parcare pentru 94 de mașini. Căminul teologic pentru elevi și studenți include astfel în subsolul acestuia un parcaj colectiv cu acces public prin care sunt puse în folosința publicului 50 de locuri de parcare, aducând un aport considerabil în privința decongestionării spațiului public, ocupat parazitărilor în prezent de staționări de vehicule.

În prezent strada este lipsită de cerințele elementare ale mobilității urbane din cauza parcarilor excesive pe 4 rânduri, sau chiar și la 45°, ocupând trotuarele și o parte considerabilă a carosabilului. Pe un segment cheie al arterei, proiectul vine tocmai cu soluționarea acestei condiții de accesibilitate și climat urban adecvat.

Condițiile de realizare și de exploatare a parcajului public sunt stipulate în avizul de Siguranța Circulației nr.312641/446 din 16.03.2023







ZONA STRĂZII TRAIAN ȘI DECEBAL momentan nu dispune de parcare publică, investiția de față ar fi prima realizată cu parcaj subteran de acest gen, venind tocmai în decongestionarea aglomerației din prezent și asigurarea condițiilor optime de trafic și climat urban (configurare trotuare libere conforme, benzi carosabile, benzi velo, plantații coerente de aliniament).

- Detalierea soluțiilor de canalizare spre colectorul principal din str. Decebal se va realiza la faza DTAC, soluțiile prezentate în proiect aflându-se la faza PUD. Artera Decebal dispune de magistrală de canalizare adecvată, aflată în proprietatea Companiei Somes SA, care a parafat acordul de amplasament pe prezenta propunere. Strategiile integrate ale municipiului presupun o sporire privind resursele infrastructurale și edilitare, deziderat corelat cu regenerarea urbană statutată pentru cvartal.

## 2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI PE LIMITA DE PROPRIETATE

Se respectă proprietatea, gardul și rețelele edilitare, care nu vor fi afectate de lucrările propuse.

- Lucrările de excavări adânci respectă prevederile expertizelor tehnice de specialitate, ale căror soluții au fost stabilite în prealabil întocmai cu vedere inclusiv la aceste aspecte problematice semnalate. Toate vecinătățile, inclusiv garduri și amenajări exterioare, vor fi tratate în cunoștință de cauză a situațiilor particulare, specifice fiecărui imobil din vecinătatea investiției propuse. Gardul din beton menționat se va păstra în zona fântânii arteziene, iar pe toată lungimea ei de cca. 40m, gardul transparent se va înlocui cu un gard nou transparent cu soclu opac max 50cm înălțime, dublat cu gard viu, urmând se se prezinte soluții detaliate la faza DTAC. Gardul fiind bun comun, se va alege o formă nouă pentru gardul nou care să satisfacă și cerințele familiei Lung.
- Finisarea fațadei pe limita de proprietate nu necesită neapărat amplasarea schelei pe proprietatea vecinilor, toate aceste lucrări putând fi soluționate prin organizare de șantier adecvată protejând corespunzător amplasamentul și vecinătățile precum și domeniul public, reducând la minim impactul șantierului.
- Considerăm că în perioada lucrărilor de execuție nu va fi nevoie de accesul muncitorilor pe terenul învecinat. Protecția contra prafului, a zgomotului și altor factori deranjanți se vor trata cu atenție deosebită în cadrul lucrărilor de organizare de șantier.

## 3. INTERZICEREA UTILIZĂRII CURȚII INTERIOARE CU TITLU DE PARCARE

Conform datelor de proiect clar exprimate, în curtea imobilului proiectat NU se va parca, permiterea accesului autospecialelor de stingere a incendiului și a mașinilor de salvare este o prevedere a normelor și a regulamentelor în vigoare. Amenajarea exterioară a curții va deservi exclusiv pe utilizatorii căminului ca și spațiu verde și de recreere. Parcarea publică subterană s-a propus întocmai cu acest scop, din rațiuni de realizare a unei curți interioare plăcute, adecvate atmosferei liniștite în miezul cvartalului, fără a avea compromisuri pentru orice tip de parcare supraterană.

## 4. PREZENTAREA MĂSURILOR DE PROTEJARE A PROPRIETĂȚILOR ÎNVECINATE

Considerăm că în perioada lucrărilor de execuție nu va fi nevoie de accesul muncitorilor pe terenul învecinat. Protecția contra prafului, a zgomotului și altor factori deranjanți face parte din condiționările de temă de proiectare

și se vor trata cu atenție deosebită în cadrul lucrărilor de organizare de șantier, urmând mai apoi să se realizeze și la nivelul proiectelor tehnice și să fie respectate în timpul execuției de către executant.

**5. SOLICITARE DE PLANȘE SUPLIMENTARE FAȚĂ DE CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI PUD –  
URMÂND CA ACORDUL VECINILOR (în speță al familiei LUNG) SĂ SE DEA CONDIȚIONAT DE  
RESPECTAREA ÎNTOCMAI A ACESTORA ȘI A MODULUI PROPUȘ PENTRU REZOLVAREA  
OBSERVAȚIILOR EXPRIMATE PRIN CELE 5 PUNCTE DIN ADRESĂ**

PUD-ul a fost elaborat în conformitate cu Legea 350/2001 actualizată, respectă prevederile acesteia privind conținutul și formatul pieselor scrise și desenate. Detaliile solicitate de către vecini sau orice autoritate se prezintă distinct la fiecare fază în cadrul căreia se tratează subiectul și detalierea respectivă (PUD, DTAC, PT, Execuție). Orice proiect se rezumă la suma propunerilor exprimate în scris și în desen. Realitatea acestuia se poate discuta, dar numai în condițiile informațiilor clar exprimate în documentațiile aferente unui proiect, asumările proiectantului, viza/semnătura diferitelor autorități care prin acestea confirmă corespunderea acestuia din punctul de vedere al legislației, normelor în vigoare. Transpunerea acestor date la modul conform face parte din procesul de disciplină în construcții, condiție elementară a fiecărei edificări.

În privința branșamentelor noi la rețelele edilitare pe Str. Decebal, propunerile predate spre avizare se încadrează în prevederile art.1 (1,1) din Legea 50/1991 actualizată – realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Reprezentarea acestor soluții se regăsește pe planșa nr. U11 – PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE.

PUD-ul este expus în spațiul public de mai mult de 14 luni, toate aspectele sale au fost avizate de către autorități, a primit inclusiv avizul Arhitectului Șef.

Documentele sunt publicate pe site-ul primăriei:

<https://primariaclujnapoca.ro/urbanism/proiecte-de-urbanism/p-u-d-construire-camin-teologic/>

Parcela se află în UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, DESTINAT RESTRUCTURĂRII-zonă mixtă cu regim de construire închis. Regimul de nivel P+6 vine în defavoarea zonei de locuire cu regim parter, dar imobilul situat pe Str. Decebal nr.54 poate fi integrat în acest context nou în devenire cu prezență tot mai pregnantă ca și un exemplu valoros al contextului. Amplasarea retrasă față de frontul stradal, amenajarea exterioară de zonă verde care participă vizual la ambientul stradal sunt caracteristici și valențe care conferă acestui imobil plusvaloare tocmai pe seama formulei valoroase prin care rupe regula urbană elementară a zonei, ce constă în frontul stradal construit.

Detaliile solicitate în acest sens desigur vor face parte a documentației de autorizare DTAC, fază distinctă menită tocmai exprimării și clarificării inclusiv a acestor aspecte de ordin tehnic.

## 6. PREZENTAREA MĂSURILOR DE PROTEJARE A PROPRIETĂȚILOR ÎNVECINATE

Așa cum am menționat deja în răspunsul de clarificare cu ocazia sesiunii CTUAT adresate familiei Lung, (doc. nr. 534/13.05.2022): Asigurarea intimității este o preocupare reciproc valabilă, vom folosi așa cum am prevăzut gard transparent cu soclu opac max 50cm înălțime, dublat cu gard viu.

1.3 Clădirea ce ar urma să fie construită pe str. Decebal nr. 48-52 se înscrie în specificațiile P.U.G. cu privire la distanțele ce trebuie respectate față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Astfel, pentru corpul secundar al clădirii căminului pentru elevi și studenți (amplasat spre curte) înălțimea maximă la cornișă este de 16,80 m, iar retragerea față de limita de proprietate în cel mai defavorizat punct este de 8,45 m. Sesizăm faptul că în afară de Art. 615 din Codul Civil privind la Distanța minimă pentru fereastra de vedere și la retragerile pe care orice clădire nouă trebuie să le respecte față de limitele laterale și posterioară a parcelei, conform P.U.G., nu există nici o altă condiționare cu privire la modul de amplasare sau conformare al ferestrelor, care evident sunt amplasate pe fațadele corpurilor de clădire propuse. Formula volumetrică a volumului secundar este cea mai optimă soluționare volumetrică de ocupare a curții în ceea ce privește asigurarea unei permisivități de însorire, ventilații naturale, acustice, posibilitatea amenajării unei grădini cu continuitatea habitatului natural spre interiorul cvartalului și relații de spațialitate interstițiale.

Există măsuri suplimentare pentru a micșora unghiul de vizibilitate pe care le vom studia la faza de autorizație de construire. Menționăm totuși că aceste măsuri sunt suplimentare față de cele reglementate pe care proiectul le respectă cu mare strictețe și nu se poate considera ca "datorie" a unora dintre părți, mai mult se va realiza pe seama înțelegerii și a buneii vecinătăți. Formula rotundă a volumetriei posterioare are tocmai menirea de a aduce o prezență și implicit relaționări de vizibilitate reduse și cu un impact minim (nici o formă volumetrică nu poate satisface mai favorabil această relaționare). Menționăm că după multiple formule alternative propuse în cursul ultimilor ani, după multiple dialoguri purtate cu vecinii, inclusiv familia Lung, am ajuns la această formulă volumetrică noninvazivă și contextuală. Înțelegem și susținem dreptul la intimitate a casei și a curții, iar propunerile formulate prin PUD servesc tomai aceste deziderate, oferind medierile optime în condițiile reglementărilor urbanistice date ale restucturării urbane.

Cluj-Napoca  
19.06.2023



Mossfern SRL  
șef proiect:  
arch. urb. MACALIK Arnold



Anexa nr. 2611  
la Raportul informațional la  
consultanță publicului privind  
un număr de 18 pagini  
sur

18

## DECLARAȚIE

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
privind documentația:

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, C2, C3, C4, C5, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CĂMIN TEOLOGIC PENTRU ELEVI ȘI STUDENȚI, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE**

**Beneficiar:** Eparhia Reformată din Ardeal  
Str. Ion C.Brătianu, nr. 14, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Faza proiect:** PUD avizat – cu așteptare pentru obținerea HCL

Luând în considerare cele prevăzute în Avizul Serviciului de Siguranța Circulației nr. 312641 / 446 din 16.03.2023, prin care: având în vedere Hotărârea nr. 251320/23.02.2023 a Comisiei de circulație, s-a emis avizul favorabil cu următoarele condiții ce trebuie îndeplinite prin grija și sarcina investitorilor:

**INVESTITORUL / BENEFICIARUL LUCRĂRII – EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu nr. 51-53, județul Cluj, având cod fiscal 13729410, reprezentată prin Kató Béla, episcop și Láng Éva, director economic, declară prin prezenta că cele prevăzute prin proiectul PUD se vor executa prin grija și sarcina noastră conform următoarelor:

**1. Pe str. Decebal nr.48-52 se vor asigura 96 locuri de parcaje colective auto din care:**

- 46 locuri de parcare care asigura necesarul de parcaje dimensionat conform anexei 2 raportat la funcțiunile propuse-cămin teologic pentru elevi și studenți și
- 50 locuri de parcare suplimentare cu destinație de folosință publică, asigurate în construcția clădirii și la care se va aplica sistemul de tarifare orară aplicabil la nivelul UAT Municipiului Cluj-Napoca la parking-urile publice.

**2. Administrarea acestor parcuri intră în grija și sarcina investitorului de la nr. 48-52.**

- pentru parcarile cu destinație și folosință publică se vor asigura și instala indicatoare de semnălizare a acestuia, indicatoare electronice care să afișeze numărul locurilor disponibile, echipamentele necesare la intrarea și ieșirea de la parcare, automatul de plată etc.,
- parcurile cu destinație publică se vor menține pe toată durata de existență a clădirii cu funcțiunile propuse prin PUD.
- Toate amenajările/ dotările referitoare la parcurile cu destinație și folosință publică se vor implementa anterior recepției lucrărilor de construire imobil.
- Pentru semnălizarea rutieră necesară, se va întocmi proiect de specialitate pentru care se va obține avizul Serviciului Siguranța Circulației și al Poliției Rutiere.

Cluj-Napoca, 12 octombrie 2023

**EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**

Kató Béla  
episcop

Láng Éva  
director economic

