CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

H O T Ă R Â R E
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt şi amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt şi amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2 – proiect din iniţiativa primarului;

Reţinând Referatul de aprobare nr. 830556/1/27.10.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 830583/433/27.10.2022 al Direcţiei Generale de Urbanism şi al Direcţiei Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt şi amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2, beneficiari: Holhoş Teodor şi Holhoş Andra Gabriela;

Reţinând Avizul Arhitectului şef nr. 67 din 12.04.2022, Avizul C.Z.M.I. nr. 630/Z/5.07.2021, precum şi avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. (1), 139 şi 196 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt şi amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2, beneficiari: Holhoş Teodor şi Holhoş Andra Gabriela, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 343449.
Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 343449, pe care există fond construit propus spre desfiinţare şi se propune construirea unui imobil mixt S+P+5E:
– *retragerea faţă de limita laterală sudică:* 15 m;
– *retragerea faţă de limita laterală estică:* 5,45 m;
– *circulaţiile şi accesele:* din strada Nicolae Iorga şi Calea Turzii;
– *staţionarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol şi în spaţiu specializat dispus la subsolul imobilului, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
– *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Nicolae Iorga.
La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică urbană.
Toate investiţiile propuse prin această documentaţie de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Art. 2. – Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Generală de Urbanism.

Preşedinte de şedinţă,
Ec. **Dan Ştefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roşca**

Nr. 840 din 2 noiembrie 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi)

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

PRIMAR
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de **HOLHOȘ TEODOR și HOLHOȘ ANDRA GABRIELA** cu domiciliul în jud. Albă, loc. Alba-Iulia, înregistrată sub nr. **326911** din **18.02.2022** , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ....67.... din ....12.04.2022....
pentru: **P.U.D. construire imobil mixt și amenajări exterioare,S+P+5E**
str. Nicolae Iorga nr.2

generat de imobilul cu nr. Cad 343449 ;
Inițiatori: HOLHOȘ TEODOR și HOLHOȘ ANDRA GABRIELA ;
Proiectant general: S.C JOY Arhitectura S.R.L .;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Răzvan Manciu ;
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 945 mp, delimitată de Calea Turzii în partea de vest , str. Nicolae Iorga în partea de nord și de proprietăți private cu fond construit în partea de est și sud ;

<u>Prevederi P.U.G. - R.L.U aprobate anterior</u> :
UTR ZCP_M3 - *Zonă construită protejată* -Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic :
-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și redezvoltată fragmentar în ultimii douăzeci de ani.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a unor noi tipologii, relevând o ocupare mai densă a terenului. Gradul de finisare urbană e redus. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 – 50 m), rezultat al restructurării în curs, ocupate de clădiri cu tipologii variate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală ;
-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+1R
(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5 ;
-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:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 50% x St (suprafaţa terenului)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.0

Pentru parcelele de colţ:

C.U.T. maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m);

-retragere faţă de aliniament: Clădirile se vor amplasa in retragere faţă de aliniament, în front discontinuu (deschis).

(a) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate

(b) În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului

(c) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

- retragerea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. Prin PUZCP sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar cu nu mai puţin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

Toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr.cadastral 343449 pe care există fond construit propus spre desfiinţare şi se propune construirea unui imobil mixt S+P+5E ;

- retragerea faţă de limitele laterală sudică: 15 m;
- retragerea faţă de limita laterală estică : 5,45 m ;
- circulaţii şi accese: din strada Nicolae Iorga şi Calea Turzii ;
-staţionarea autovehiculelor: în interiorul parcelei,locuri de parcare amenajate la sol şi în spaţiu specializat dispus la subsolul imobilului , necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U aferent P.U.G ;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Nicolae Iorga ;

Documentaţia P.U.D. - Construire imobil mixt şi amenajări exterioare cu regim de înălţime S+P+5E, str. Nicolae Iorga , nr. 2, înregistrată sub nr. 326911 din 18.02.2022, a fost analizată în sedinţa C.T.A.T.U. din data de 07.03.2022

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 07.03.2022, se avizează favorabil Plan Urbanistic de Detaliu.

Toate investiţiile propuse prin această documentaţie de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai impreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi 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. **1921 din 22.06.2021**, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ŞEF,
Daniel Pop

Şef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureşan

Red., 3ex., ing.Cristina Bartha
Achitat taxa de **13 lei**, conform Chitanţei nr. .....din .....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

STRADA CALEA TURZII
STRADA NICOLAE IORGA
STRADA PRIMĂVERII
STRADA CALEA FLOREILOR
STRADA CALEA MĂNĂSTIRII
STRADA CALEA BRAȘOVULUI
STRADA CALEA FELEACULUI
STRADA CALEA MĂRGINENI
STRADA CALEA DOROBANȚILOR
STRADA CALEA MOȘILOR
STRADA CALEA DOMNEASCĂ
STRADA CALEA MOȘILOR
STRADA CALEA CLUJULUI
STRADA CALEA MĂRGINENI
STRADA CALEA DOROBANȚILOR
STRADA CALEA MOȘILOR
STRADA CALEA DOMNEASCĂ

ADAPOST ALA	46.2
NR. TOTAL PERSOANE	45
din care:	
1. MEDICI	15
2. APARTINATORI MEDICI	8
3. PERSONAL AUXILIAR	2
4. PACIENTI	20

STRADA NICOLAE IORGA GRADINA DE FATADA		
MINERAL	25.58	34.85488486
VERDE	47.81	65.14511514

STRADA CALEA TURZII GRADINA DE FATADA		
MINERAL	21.3	20.19914651
VERDE	84.15	79.80085349

LEGENDA

LIMITE & ALINIAMENTE % DELIMITARI

- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELE VECINE
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DEMOLARE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CURBE DE NIVEL
- LIMITA UTR

ZONIFICARI & MATERIALITATI IN INCINTA STUDIATA

- SUPRAFETE VERZI GAZON
- SUPRAFETE VERZI GRATAR PARCARI BICICLETE
- SUPRAFETE MINERALE - DALE CIRCULATII PIETONALE
- SUPRAFETE MINERALE - RAMPA ACCES PARCARE SUBTERANA CIRCULATII AUTO
- DALE INIERBATE (50% zona verde, 50% zona minerala) CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, PARCARI
- CLADIRE PROPUSA
- ACOPERIS TERASA INIERBAT
- IMPREJMUIRE INTERBELICA EXISTENTA SI PROPUSA SPRE REABILITARE
- IMPREJMUIRE OPACA PROPUSA

ZONIFICARI & MATERIALITATI INAFARA INCINTEI STUDIATE

- SUPRAFETE VERZI GAZON
- SUPRAFETE VERZI ANULATE GAZON
- SUPRAFETE MINERALE - DALE TROTUAR EXISTENT CIRCULATII PIETONALE
- SUPRAFETE MINERALE - IMBRACAMINTE ASFALTICA CIRCULATII CAROSABILE
- DELIMITARE ACCES AUTO PE TROTUAR PRIN CULOARE NU SE MODIFICA COTA TROTUARULUI
- LOCURI DE PARCARE PE DOMENIUL PUBLIC IN PROPRIETATEA PRIMARIEI

ACCESE

- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- ACCES CLADIRE
- ACCES SEMAFORIZAT conform AVIZ SIGURANTA CIRCULATIEI

COTE

- XXX — Distante fata de limitele de proprietate RETRAGERI
- XXX — Dimensiuni parcela
- XXX — Dimensiuni de gabarit

ELEMENTE NATURALE

- Zona verde - gazon
- Arbori existenti si mentinuti mari > 15 m, medii 6-8 m
- Arbori propusi de plantat in sol cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet
- Arbori propusi inaltime mica 3-4 m de plantat in ghiveci

ALTE ELEMENTE

- C — Camin Canal
- A — Camin Apa
- Scurgere
- Cutie gaz
- Panou electric
- H — Hidrant
- Stalp beton

Parcela (Lot_alipit)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
31	585753.832	393060.440	10.946
30	585749.472	393070.480	17.000
25	585764.425	393078.568	4.224
24	585768.141	393080.577	3.638
7	585771.341	393082.308	5.599
6	585776.266	393084.972	1.246
5	585777.362	393085.565	17.434
4	585792.716	393093.824	4.276
3	585794.878	393090.135	0.935
2	585795.351	393089.328	4.625
1	585797.689	393085.337	4.232
23	585799.798	393081.668	4.168
22	585801.909	393078.074	4.260
21	585804.050	393074.391	1.584
20	585804.797	393072.994	1.022
19	585805.149	393072.034	1.099
18	585804.894	393070.965	1.253
17	585803.963	393070.127	2.455
16	585801.549	393069.679	4.545
15	585797.081	393068.844	4.559
14	585792.620	393067.903	4.971
13	585787.730	393067.011	0.944
12	585786.804	393066.829	2.006
11	585784.835	393066.443	1.169
10	585783.696	393066.181	2.519
9	585781.241	393065.617	0.019
8	585781.222	393065.613	1.480
29	585779.780	393065.281	4.713
28	585775.138	393064.465	0.119
27	585775.021	393064.444	3.173
26	585771.896	393063.894	6.422
34	585765.574	393062.765	4.760
33	585760.900	393061.866	4.860
32	585756.125	393060.963	2.352

S(Lot_alipit)=945.410mp P=138.609m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
35	585795.608	393078.885	4.686
36	585793.259	393082.940	0.924
37	585792.436	393082.521	4.086
38	585790.322	393086.018	0.587
39	585790.874	393086.218	1.689
40	585790.003	393087.665	12.075
41	585779.532	393081.652	11.524
42	585785.383	393071.724	7.073
43	585791.528	393075.227	1.036
44	585791.069	393076.156	5.296

S(C1)=133.613mp P=48.976m

CLADIRE PROPUSA

NR. PCT.	COORDONATE PCT. DE CONTUR X (m)	Y (m)
C1	585799.758	393072.423
C2	585791.694	393087.079
C3	585764.915	393072.623
C4	585767.999	393066.804

NECESAR LOCURI DE PARCARE								
OBIECT	NUMAR / SUPRAFATA	NECESAR AUTO cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO rotunjit cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO cf. Nr. CABINETE si BIROURI (1 loc / cabinet, birou)	PARCARI AUTO ASIGURATE	NECESAR VELO cf. ANEXA 2	NECESAR VELO rotunjit cf. ANEXA 2	PARCARI VELO ASIGURATE
LOCUINTE COLECTIVE DE SERVICIU								
APARTAMENTE AU mai mare decât 100 mp	1	2		2	2	1	1	1
CLINICA MEDICALA								
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	295	3.6875	4	3	5	2.95	3	6
SUPRAFATA UTILA COMERT SPECIALIZAT VANZARE OCHELARI	34.88	1	1	1	(1 locuri mai sus)			1
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	305	3.8125	4	4	5	3.05	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	303	3.7875	4	4	5	3.03	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 3	217	2.7125	3	4	5	2.17	3	4
SUPRAFATA UTILA BIROURI ADMINISTRATIE ETAJ 4	211	2.6375	3	4	4	2.6375	3	4
TOTAL PARCARI			21	22	24		18	26

cabinete medicale parter	3
cabinete medicale etaj 1	4
cabinete medicale etaj 2	4
cabinete medicale etaj 3	4
TOTAL CABINETE	15
birouri etaj 4	4
TOTAL BIROURI	4
TOTAL CABINETE + BIROURI	19

LOCURI DE PARCARE ASIGURATE	24	PROCENT
TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA	24	
din care LOCURI DE PARCARE AUTO IN SUBSOL	16	66.66666667
din care LOCURI DE PARCARE AUTO LA SOL	8	33.33333333
TOTAL LOCURI DE PARCARE VELO IN INCINTA	26	
din care LOCURI DE PARCARE VELO IN SUBSOL	8	
din care LOCURI DE PARCARE VELO LA SOL	18	

SUPRAFETE CONSTRUITE, DESFASURATE, UTILE	
SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL TOTAL (inclusiv rampa auto)	720
din care SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL (suprafata ce intra la CUT)	80
SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL (suprafata ce nu intra la calcul CUT)	640
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER (CLINICA MEDICALA + COMERT)	360
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 1 (CLINICA MEDICALA)	360
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 2 (CLINICA MEDICALA)	360
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 3 (CLINICA MEDICALA)	264
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 4 (ADMINISTRATIV)	264
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 5 (LOCUINTA DE SERVICIU)	185
SUPRAFATA UTILA SUBSOL	558
SUPRAFATA UTILA PARTER	295
SUPRAFATA UTILA ETAJ 1	305
SUPRAFATA UTILA ETAJ 2 (cu logii)	303
SUPRAFATA UTILA ETAJ 3 (cu terase)	291
SUPRAFATA UTILA ETAJ 3 (fara terase)	217
SUPRAFATA UTILA ETAJ 4 (cu logii)	211
SUPRAFATA UTILA ETAJ 5 (cu terase)	202
SUPRAFATA UTILA ETAJ 5 (fara terase)	141
SUPRAFATA CONSTRUITA	360
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA	2513
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (calcul CUT)	1873
SUPRAFATA UTILA TOTALA (inclusiv terase)	2165
SUPRAFATA UTILA TOTALA (fara terase)	2030

INDICI URBANISTICI PROPUSI	
SUPRAFATA TEREN	945
SUPRAFATA CONSTRUITA	360
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (calcul CUT)	1873
VOLUM SUPRATERAN CLADIRE	6063
VOLUM SUBTERAN CLADIRE	2520
VOLUM TOTAL CLADIRE	8583
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DESTINATE LOCUINTE DE SERVICIU	185
POT MAXIM ADMIS	60
POT general	38.0952381
CUT MAXIM ADMIS	2.4
CUT general	1.982010582
POT ETAJ 5 LOCUINTA DE SERVICIU	19.57671958

BILANT TERITORIAL PROPUS		
ELEMENT	SUPRAFATA	PROCENT
5 TEREN	945	100
1. CLADIRE PROPUSA	360	38.0952381
2. CIRCULATII PIETONALE MINERALE	57.8	6.116402116
3. RAMPA ACCES PARCARE SUBTERANA	64.8	6.857142857
4. DALE INIERBATE (50% zona verde, 50% zona minerala) PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	184	19.47089947
5. DALE INIERBATE - zona verde	92	9.735449735
6. DALE INIERBATE - zona minerala	92	9.735449735
7. ZONA VERDE EXCLUSIV GAZON	209.8	22.20105820
8. ZONA VERDE TIP GRATAR PARCARI BICICLETE	27	2.857142857
9. ZONA VERDE TOTAL (5. + 7. + 8.)	328.8	34.78835979
10. IMPREJMUIRE EXISTENTA SI PROPUSA	41.6	4.402116402
ACOPERIS TERASA INIERBAT	130	X

PUNCT GOSPODARESC IN 4 FRACTII (incapere 10 mp situata la subsol)	2
ADAPOST PROTECTIE CIVILA	1

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTIE CORP C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA:

CLUJ NAPOCA
STRADA NICOLAE IORGA NR. 2

BENEFICIAR:

HOLHOS TEODOR si
HOLHOS ANDRA GABRIELA

PROIECTANT GENERAL:

JOY ARHITECTURA S.R.L.
R.C. J1 / 1376 / 24.07.2019
CUI RO 41436989
ARH. MIHAI JOLDES
0741 752 859

PROIECTANT STRUCTURA:
STEFAN MIHAI P.F.A.
R.C. F15/83700.05.2019, CUI 41196479
ing. Mihai STEFAN

PROIECTANT INSTALATII:
INSTADOC S.R.L.
ing. Bogdan MONDOC

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
RAM ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.
Str. Caracal, Nr.19, Parter, Ap.1, Cluj-Napoca, Cluj
office@ram-arh.com - 0752 152 402

COORDONATOR PROIECT: Arh. Mihai JOLDES
SEF PROIECT: Arh. Mihai JOLDES
PROIECTAT: Arh. Mihai JOLDES
RUR: Arh. Razvan MANCIU
DESENAT: Arh. Mihai JOLDES
VERIFICATOR:
VERIFICAT:

MOBILARE URBANISTICA
Faza: PUD
Data: 26.01.2022
Proiect nr: JOY 36 - PUD / 2021
Scara:
Planse nr: U.10

P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+5E şi amenajări exterioare
str. Nicolae Iorga nr. 2
Nr. 491549/05.05.2022
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării şi 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 şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism" şi 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 Muncipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Iniţiatori** : HOLHOS TEODOR şi HOLHOS ANDRA GABRIELA
- **Proiectant** : S.C. JOY ARHITECTURA S.R.L.

Procesul de informare şi consultare a publicului s-a desfăşurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 326911/18.02.2022

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentaţiile aflate în curs de elaborare se face în funcţie de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentaţia PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire imobil mixt S+P+5E şi amenajări exterioare – str. Nicolae Iorga nr. 2

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

- Certificat de urbanism nr. 1921/22.06.2021
- Aviz Arhitect Şef nr. 67/12.04.2022

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

1. datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare şi consultare publică pentru P.U.D. nr. 326911/18.02.2022

S-a afişat pe site-ul instituţiei tabelul cu documentaţii de urbanism supuse consultării în data de 14.04.2022

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

Datele şi locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterea lucrării în C.T.A.T.U. în format de viodeoconferinţă, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 29.12.2021 şi 07.03.2022

Anunţul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afişat pe site-ul instituţiei la secţiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism\Şedinţe Comisie Tehnică", anunţul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Click! din 26.10.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 29.12.2021 - ora 10 şi 07.03.2022 - ora 10

2. conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii;

Cetăţenii au fost informaţi, prin afişare pe site-ul instituţiei a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 29.12.2021 - ora 10 şi 07.03.2022 - ora 10

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenţia şi propunerile documentaţiei.

3. localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificaţi :

- Macavei Alina şi Macavei Liviu – str. Aron Densuşianu nr. 27
- Ivan Monica şi Ivan Ovidiu Gheorghe – str. Pompiliu Teodor nr. 20

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiţiei pentru informarea şi consultarea publicului, având menţionate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca şi ale proiectantului la care se pot trimite observaţii şi propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 29.12.2021 şi 07.03.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Mihai Joldeş

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

- nr. 466173/21.04.2022 – Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana şi Hădărean Anania,

- nr. 466177/21.04.2022 – Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana şi Hădărean Anania,

- nr. 466989/21.04.2022 – Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana şi Hădărean Anania,

- nr. 498529/09.05.2022 – vecinii cu domiciliul pe str. Nicolae Iorga

- nr. 506274/11.05.2022 – d-na. Prelipceanu Iarina-Ioana,

vezi Anexa nr. 1

B. Rezumat al problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public;

Prin adresele cu nr. 473077/27.04.2022, 539053/24.05.2022 şi 506274/433/11.05.2022, proiectantul şi serviciile de specialitate din cadrul instituţiei răspund sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 469281/433/26.04.2022 şi 505745/433/11.05.2022, obiecţiunile formulate în adresele mai sus menţionate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile proiectantului şi ale serviciilor de specialitate din cadrul instituţiei referitoare la obiecţiunile primite, au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 478547/433/29.04.2022, 478552/433/29.04.2022, 478564/433/29.04.2022 şi 506274/433/11.05.2022

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentaţia completă.

Precizăm că în baza raportului informării şi consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea şi completarea documentaţiei de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Şef,

Daniel Pop

Şef Birou,

Andreea Mureşan

Responsabil cu informarea şi consultarea publicului
Simona Cipcigan

1 ex.

Anexa Nr. 1

Către

Municipiul Cluj-Napoca

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
21. APR. 2022
Nr. 466173

- ***Primarului mun. Cluj-Napoca***

Subsemnaţii Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hădărean Anania, cu dom. în Cluj-Napoca, formulăm prezentul

memoriu

cu privire la obiectivul *„Desfiinţare construcţie corp C1 şi construire imobil cu funcţiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de şantier”* pe str. Nicolae Iorga nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având beneficiari pe HOLHOLS TEODOR şi HOLHOS ANDRA GABRIELA,

prin care vă aducem la cunoştinţă următoarele observaţii şi obiecţiuni pe care vă solicităm să le aveţi în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acest proiect:

Apreciem <u>că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei</u> <u>astfel cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca,</u> cu **consecinţe grave asupra traficului pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calităţii vieţii, inclusiv asupra imaginii urbanistice de ansamblu** şi implicit **asupra dreptului de proprietate**, care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică şi arhitecturală la nivelul localităţilor şi, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinaţi prin asigurarea unui grad minim de confort şi intimitate.

Amplasamentul propus al construcţiei încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 *capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:*

*„Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă **minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu cu mai puţin decât 4.50 m.”***

De asemenea, *„Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță **minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.**"*

Or astfel cum se poate observa din Planșele desenate ale PUD propus și din partea scrisă a proiectului, în ceea ce privește construirea imobilului cu funcțiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispozițiilor mai sus menționate:

- **o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.**

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal, și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca. În acest mod se ajunge la situația absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. **Așa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.**

2. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, *„se consideră parcele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:*

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m

*(c) **adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă***

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

(e) să aibă formă regulată".

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maxim 24.08 m. Așa cum am precizat, soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 și deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU

În aceste condiții, **nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m).** În acest sens, punctăm din nou și lipsa de consecvență în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile

privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o la punctul 1) a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât şi strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb, pentru a arăta că proiectul totuşi respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae Iorga. Reglementările sunt imperative şi se impun a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.

3. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 9 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Astfel, conform RLU, *„necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte."* Conform Memoriului General al proiectului, se urmăreşte construirea unui imobil cu **funcţiuni mixte. Aceste funcţiuni sunt următoarele:**

a. Apartament de serviciu – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafaţă mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuinţe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp."* În cazul acestei funcţiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. Spaţiu pentru comerţ specializat în vânzarea ochelarilor – la parterul clădirii se propune un spaţiu pentru comerţ cu o suprafaţă de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Comerţ en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), **dar minim 2 locuri de parcare**"*. Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar şi dacă am încadra respectivul spaţiu pentru comerţ în reglementările următorului punct al Anexei 2 - *„Comerţ en detail - **1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare**, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)"*, acestea tot nu ar fi respectate, căci **nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.**

c. Birouri administrative fără acces public – la etajul 4 al clădirii se propun spaţii cu destinaţia de birouri administrative cu o suprafaţă de 211 mp. În cazul acestei funcţiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. Funcţiunea principală a imobilului – aceea de policlinică. Prin proiect, s-a propus un spaţiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU"*. Raportat la dimensiunile imobilului, aşa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenţionate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existenţa a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecinţa unei astfel de construcţii este parcarea în faţa locuinţelor de pe stradă, incidenţa blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului şi a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidenţa prevederilor din Anexa 2 privind funcţiunea „Policlinici" şi nu a celor privind „Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici" este evidentă. În acest sens, arătăm că

imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcţiune de sănătate, pentru următoarele motive:

Conform definiţiei din Dicţionarul explicativ al limbii române, prin **policlinică** se înţelege ***instituţie medicală de consultaţii şi de tratament ambulatoriu, organizată teritorial şi pe specialităţi; clădire în care este instalată o astfel de instituţie.***

Din analiza comparativă a acestei definiţii cu cele expuse în Memoriul General cu privire la obiectul proiectului, respectiv că *„se propune o clădire S+P+5 cu funcţiuni mixte - Clinica medicala de interes pentru public* ***pe diverse specialităţi cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale,*** *4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spaţiu comercial specializat cu vânzare de ochelari".* De asemenea, se arată în Memoriul General că *„se propune o clădire (...) constituită din punct de vedere funcţional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialităţi (...). Funcţiunile medicale (...)* ***sunt cu caracter ambulatoriu."*** apare ca evident faptul că funcţiunea îndeplinită de imobil este aceea de policlinică.

4. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform cărora *„Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 6 m."* Aşa cum rezultă din textul proiectului propus, dar şi din planurile ataşate acestuia, **parcela are 2 accese pietonale şi carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este dinspre strada Nicolae Iorga.**

În concluzie vă solicităm respectuos să aveţi în vedere cele de mai sus precum şi să ne înştiinţaţi despre orice decizie şi act veţi adopta în procedura de analiză a PUD propus.

Cu respect,

4

Către

Municipiul Cluj-Napoca

- ***Direcției Generale de Urbanism***

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
21. APR. 2022
Nr. 466177/43

Subsemnații Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hădărean Anania, cu dom. în Cluj-Napoca, formulăm prezentul

memoriu

cu privire la obiectivul *„Desființare construcție corp C1 și construire imobil cu funcțiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de șantier”* pe str. Nicolae Iorga nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având beneficiari pe HOLHOLS TEODOR și HOLHOS ANDRA GABRIELA,

prin care vă aducem la cunoștință următoarele observații și obiecțiuni pe care vă solicităm să le aveți în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acest proiect:

Apreciem că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei astfel cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca, cu **consecințe grave asupra traficului pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calității vieții, inclusiv asupra imaginii urbanistice de ansamblu** și implicit **asupra dreptului de proprietate**, care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică și arhitecturală la nivelul localităților și, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinați prin asigurarea unui grad minim de confort și intimitate.

Amplasamentul propus al construcției încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 *capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:*

*„Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță **minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 4.50 m.”***

De asemenea, *„Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță **minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.**"*

Or astfel cum se poate observa din Planșele desenate ale PUD propus și din partea scrisă a proiectului, în ceea ce privește construirea imobilului cu funcțiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispozițiilor mai sus menționate:

- **o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.**

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal, și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca. În acest mod se ajunge la situația absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. **Așa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.**

2. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, *„se consideră parcele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:*

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m

*(c) **adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă***

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

(e) să aibă formă regulată".

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maxim 24.08 m. Așa cum am precizat, soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 și deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU

În aceste condiții, **nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m).** În acest sens, punctăm din nou și lipsa de consecvență în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile

privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o la punctul 1) a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât şi strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb, pentru a arăta că proiectul totuşi respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae Iorga. Reglementările sunt imperative şi se impun a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.

3. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 9 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Astfel, conform RLU, *„necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte."* Conform Memoriului General al proiectului, se urmăreşte construirea unui imobil cu **funcţiuni mixte. Aceste funcţiuni sunt următoarele:**

a. Apartament de serviciu – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafaţă mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuinţe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp."* În cazul acestei funcţiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. Spaţiu pentru comerţ specializat în vânzarea ochelarilor – la parterul clădirii se propune un spaţiu pentru comerţ cu o suprafaţă de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Comerţ en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), **dar minim 2 locuri de parcare**"*. Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar şi dacă am încadra respectivul spaţiu pentru comerţ în reglementările următorului punct al Anexei 2 - *„Comerţ en detail - **1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare**, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)"*, acestea tot nu ar fi respectate, căci **nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.**

c. Birouri administrative fără acces public – la etajul 4 al clădirii se propun spaţii cu destinaţia de birouri administrative cu o suprafaţă de 211 mp. În cazul acestei funcţiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. Funcţiunea principală a imobilului – aceea de policlinică. Prin proiect, s-a propus un spaţiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU"*. Raportat la dimensiunile imobilului, aşa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenţionate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existenţa a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecinţa unei astfel de construcţii este parcarea în faţa locuinţelor de pe stradă, incidenţa blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului şi a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidenţa prevederilor din Anexa 2 privind funcţiunea „Policlinici" şi nu a celor privind „Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici" este evidentă. În acest sens, arătăm că

7

imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcțiune de sănătate, pentru următoarele motive:

Conform definiției din Dicționarul explicativ al limbii române, prin **policlinică** se înțelege ***instituție medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată teritorial și pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.***

Din analiza comparativă a acestei definiții cu cele expuse în Memoriul General cu privire la obiectul proiectului, respectiv că *„se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicala de interes pentru public* ***pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale,*** *4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari*". De asemenea, se arată în Memoriul General că *„se propune o clădire (...) constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități (...). Funcțiunile medicale (...)* ***sunt cu caracter ambulatoriu."*** apare ca evident faptul că funcțiunea îndeplinită de imobil este aceea de policlinică.

4. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform cărora *„Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m."* Așa cum rezultă din textul proiectului propus, dar și din planurile atașate acestuia, **parcela are 2 accese pietonale și carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este dinspre strada Nicolae Iorga.**

În concluzie vă solicităm respectuos să aveți în vedere cele de mai sus precum și să ne înștiințați despre orice decizie și act veți adopta în procedura de analiză a PUD propus.

Cu respect,

Către

Municipiul Cluj-Napoca

- ***Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca***

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
21 APR 2022
Nr. 466988/433

Subsemnaţii Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hădărean Anania, cu dom. în Cluj-Napoca, s formulăm prezentul

memoriu

cu privire la obiectivul *„Desfiinţare construcţie corp C1 şi construire imobil cu funcţiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de şantier”* pe str. Nicolae Iorga nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având beneficiari pe HOLHOLS TEODOR şi HOLHOS ANDRA GABRIELA,

prin care vă aducem la cunoştinţă următoarele observaţii şi obiecţiuni pe care vă solicităm să le aveţi în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acest proiect:

Apreciem <u>că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei</u> <u>astfei cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca,</u> cu **consecinţe grave asupra traficului pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calităţii vieţii, inclusiv asupra imaginii urbanistice de ansamblu** şi implicit **asupra dreptului de proprietate**, care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică şi arhitecturală la nivelul localităţilor şi, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinaţi prin asigurarea unui grad minim de confort şi intimitate.

Amplasamentul propus al construcţiei încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 *capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:*

*„Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă **minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu cu mai puţin decât 4.50 m.”***

9

De asemenea, *„Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță **minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.**"*

Or astfel cum se poate observa din Planșele desenate ale PUD propus și din partea scrisă a proiectului, în ceea ce privește construirea imobilului cu funcțiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispozițiilor mai sus menționate:

- **o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.**

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal, și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca. În acest mod se ajunge la situația absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. **Așa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.**

2. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, *„se consideră parcele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:*

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m

*(c) **adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă***

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

(e) să aibă formă regulată".

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maxim 24.08 m. Așa cum am precizat, soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 și deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU

În aceste condiții, **nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m).** În acest sens, punctăm din nou și lipsa de consecvență în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile

10

privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o la punctul 1) a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât şi strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb, pentru a arăta că proiectul totuşi respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae Iorga. Reglementările sunt imperative şi se impun a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.

3. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 9 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Astfel, conform RLU, *„necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte."* Conform Memoriului General al proiectului, se urmăreşte construirea unui imobil cu **funcţiuni mixte. Aceste funcţiuni sunt următoarele:**

a. Apartament de serviciu – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafaţă mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuinţe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp."* În cazul acestei funcţiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. Spaţiu pentru comerţ specializat în vânzarea ochelarilor – la parterul clădirii se propune un spaţiu pentru comerţ cu o suprafaţă de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Comerţ en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), **dar minim 2 locuri de parcare**"*. Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar şi dacă am încadra respectivul spaţiu pentru comerţ în reglementările următorului punct al Anexei 2 - *„Comerţ en detail - **1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare**, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)"*, acestea tot nu ar fi respectate, căci **nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.**

c. Birouri administrative fără acces public – la etajul 4 al clădirii se propun spaţii cu destinaţia de birouri administrative cu o suprafaţă de 211 mp. În cazul acestei funcţiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. Funcţiunea principală a imobilului – aceea de policlinică. Prin proiect, s-a propus un spaţiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU"*. Raportat la dimensiunile imobilului, aşa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenţionate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existenţa a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecinţa unei astfel de construcţii este parcarea în faţa locuinţelor de pe stradă, incidenţa blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului şi a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidenţa prevederilor din Anexa 2 privind funcţiunea „Policlinici" şi nu a celor privind „Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici" este evidentă. În acest sens, arătăm că

11

imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcțiune de sănătate, pentru următoarele motive:

Conform definiției din Dicționarul explicativ al limbii române, prin **policlinică** se înțelege ***instituție medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată teritorial și pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.***

Din analiza comparativă a acestei definiții cu cele expuse în Memoriul General cu privire la obiectul proiectului, respectiv că *„se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicala de interes pentru public* ***pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale,*** *4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari*". De asemenea, se arată în Memoriul General că *„se propune o clădire (...) constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități (...). Funcțiunile medicale (...)* ***sunt cu caracter ambulatoriu."*** apare ca evident faptul că funcțiunea îndeplinită de imobil este aceea de policlinică.

4. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform cărora *„Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m."* Așa cum rezultă din textul proiectului propus, dar și din planurile atașate acestuia, **parcela are 2 accese pietonale și carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este dinspre strada Nicolae Iorga.**

În concluzie vă solicităm respectuos să aveți în vedere cele de mai sus precum și să ne înștiințați despre orice decizie și act veți adopta în procedura de analiză a PUD propus.

Cu respect,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
9 MAI 2022
Nr. 498529 | 433

Către Municipiul Cluj-Napoca, Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca

Primarului mun. Cluj-Napoca

Direcţiei Generale de Urbanism – Biroul Strategii Urbane

Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism – domnului arhitect şef

Referitor la adresa dvs. nr. 478552/433/29.04.2022

În continuarea lucrărilor nr. 466173, 466177, 466989/21.04.2022

Referitor şi la nr. dvs. 326911/18.02.2022

Subsemnaţii am primit răspunsul biroului de arhitectură care pregăteşte lucrarea PUD policlinică cu multiple specialităţi medicale, de 7 nivele, situată pe strada Nicolae Iorga nr. 2, cu intrarea şi faţada pe strada Nicolae Iorga (cu o latură şi pe strada Calea Turzii, însă pe variantă, retrasă faţă de şoseaua propriu - zisă), care ne-a fost comunicată de către dvs.

Faţă de acest răspuns şi mai ales **faţă de faptul că pentru prima dată anunţul privind blocul care se intenţionează a se ridica a fost afişat la faţa locului în data de 5 mai 2022, fără ca populaţia din zonă să poată fi consultată**, deoarece termenul pentru formularea observaţiilor a fost stabilit în acest anunţ ca fiind 28 aprilie 2022, relevăm aspectele situaţiei faptice şi juridice şi formulăm un nou memoriu, respectiv un răspuns, pe care vă rugăm a îl avea în vedere în cadrul decizional.

Ne referim, aşadar, la obiectivul desfiinţării casei P + 1, casă în stil Art Deco, „Desfiinţare construcţie corp C1 şi construire imobil cu funcţiuni mixte, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de şantier" **şi construirea imobilului de 7 nivele, policlinică,** pe strada Nicolae Iorga nr. 2 din Cluj-Napoca, avându-i ca beneficiari pe Holhos Teodor şi Holhos Andra Gabriela.

Apreciem că proiectul propus încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei astfel cum sunt acestea prevăzute în RLU Cluj-Napoca şi în legislaţia incidentă, pe care o indicăm în memoriu, cu **consecinţe grave asupra traficului din cartierele Andrei Mureşanu, Bună Ziua şi Borhanci, care se desfăşoară pe strada Nicolae Iorga, a mediului, a calităţii vieţii, a zgomotului, a poluării, asupra imaginii urbanistice a zonei rezidenţiale protejate şi asupra dreptului de proprietate şi a dreptului la viaţă de familie** (conform jurisprudenţei CEDO, mai jos redate), care vor fi afectate prin adoptarea unui astfel de PUD.

1.În ceea ce priveşte **procedura de consultare a publicului în procesul decizional, precizăm că s-au încălcat în mod grav prevederile legale incidente.**

Pentru prima dată, anunţul privind intenţia de înlocuire a casei parter plus etaj cu un bloc de 7 nivele, policlinică, a fost amplasat la faţa locului la data de **5 mai 2022**, după data de expirare a termenului indicat în anunţ pentru formularea observaţiilor, 28 aprilie 2022. Am aflat cu acest prilej din presă, că dezbateri privind acest proiect au avut loc în luna noiembrie 2021 şi în luna martie 2022, fără ca la faţa locului să fi fost afişat vreun anunţ şi fără ca locuitorii zonei să poată formula observaţii.

13

Dar, o parte a subsemnaţilor, în mod cu totul accidental observând în luna aprilie 2022, pe site-ul Primăriei dezbaterea în Comisa tehnică a Memoriului general în 7 martie 2022, am formulat primele obiecţiuni în data de 21 aprilie 2022 (data poştei), aşadar ne situăm în termen. Dvs. aţi trimis un răspuns la adresa noastră iniţială, opinia biroului de arhitectură, pe care îl apreciem ca fiind neîntemeiat, după cum vom arăta în continuare.

S-au încălcat în totalitate, **prin lipsa totală a informării în termenul pentru formularea opoziţiilor şi a observaţiilor**, dispoziţiile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, dispoziţiile art. 61 din Legea nr. 350/2001 şi dispoziţiile Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică,

Astfel, în mod neadevărat în anunţ se arată că a fost amplasat la faţa locului în data de 14.04.2022, **când în realitate acesta a fost amplasat pe gardul imobilului de la nr. 2 al străzii Nicolae Iorga în data de 5 mai 2022, iar anterior nu a mai existat niciun anunţ la faţa locului.** Termenul limită prevăzut în acesta pentru formularea observaţiilor a fost **28.04.2022**, deci anterior datei amplasării anunţului.

Apreciem că nu este corect a se încerca a se trece acest proiect, pretinzând că cetăţenii din zonă nu au obiecţiuni şi fără ca aceştia să fi cunoscut la timp intenţia de a construi într-o zonă rezidenţială, în locul unei case parter plus un etaj, cu 2 apartamente, un bloc de 7 nivele cu funcţiunea de policlinică.

Aşadar, obţinerea oricăror avize – FACULTATIVE SAU CONSULTATIVE, DECI NEOBLIGATORII – până în prezent, nu ne este opozabilă, dată fiind consultarea pentru prima dată a cetăţenilor la data de 5 mai 2022.

2. **Regimul de înălţime. Încălcarea art. 31 din HG nr. 525/ 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism**

Potrivit art. 31 din Regulamentul general de urbanism, privind Înălţimea construcţiilor, *„(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime sa depăşească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.*

(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii".

Alăturat, de aceeaşi parte a străzii, clădirii de 7 nivele propuse prin PUD, pe Calea Turzii se află o clădire formată din parter, iar alăturat clădirii propuse, pe strada Nicolae Iorga (la nr. 4), se află o clădire formată tot din parter. Deci este evident încălcată dispoziţa imperativă art. 31 din Regulamentul general de urbanism.

De asemenea, a doua încălcare este cea a art. 31 alin. 3 din Regulamentul general de urbanism, care admite ca excepţie numai clădirile incluse într-un PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL, or, clădirea în discuţie se propune a fi inclusă într-un PUD – PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

Aşadar, conform dispoziţiei imperative mai sus citate, construirea clădirii propuse, cu 6 nivele deasupra solului şi un nivel la subsol este complet interzisă.

2. **Volumetria clădirilor de pe strada Nicolae Iorga. Depunem fotografii spre edificare.**

Întrucât clădirea este situată administrativ pe strada Nicolae Iorga, la nr. 2, cu intrare de pe strada Nicolae Iorga, comparaţia se face în mod evident (şi) cu clădirile de pe această stradă aparţinând zonei rezidenţiale protejate.

Observăm că dispoziţiile art. 31 din HG nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ne arată şi acestea, în mod clar, că raportarea înălţimii se face la ***clădirile imediat învecinate, amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.***

Aşa cum am arătat la pct. anterior, clădirile imediat învecinate pe aceeaşi parte a străzilor N. Iorga şi Calea Turzii sunt compuse **exclusiv din parter** (Clădirea de vis – a – de pe strada Iorga are parter plus 1 etaj).

Mai mult, conform art. 32 din HG nr. 525/1996, volumetria se analizează prin raportare la zonă, aşa cum arătăm mai jos. Este vorba despre zona în care se află strada pe care se construieşte, la nr. 2 al acesteia, şi anume strada Nicolae Iorga.

Apreciem că proiectul, intenţionat a fi situat pe strada Nicolae Iorga nr. 2, încalcă în mod evident şi dispoziţiile art. 32 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, conform cărora *„(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciaza aspectul general al zonei.*

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, ***prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă****".*

Proiectul propus încalcă aceste dispoziţii legale deoarece este situat administrativ pe strada Nicolae Iorga nr. 2, cu faţada, intrarea şi firma pe strada Nicolae Iorga, cu intrarea maşinilor pe strada Nicolae Iorga (vom detalia la alt punct încălcările sub aspectul dublării intrărilor), stradă cu case constituite **numai din parter sau parter plus 1 etaj** - cu excepţia unui singur imobil de parter plus 2 etaje, autorizat în perioada anterioară actualului PUG, când s-a permis temporar acest lucru-.

Dar **acest unic imobil P plus 2,** extrem de modest şi restrâns ca suprafaţă faţă de volumetria proiectului propus, – TORA, - este o firmă de software care creează programe informatice, unde se deplasează zilnic câţiva informaticieni, neexistând clienţi, pacienţi ori alt trafic de acest fel. Activitatea sa este perfect compatibilă cu liniştea şi traficul pe care o impune zona rezidenţială. Imobilul este extrem de redus volumetric şi beneficiază în faţa şi în curtea din spatele clădirii de un spaţiu amplu destinat parcărilor, care poate concura cu cel propus pentru policlinica proiectată pentru 7 nivele. **Însă faţă de faptul că a fost autorizat sub incidenţa vechiului PUG, mult mai permisiv la acea vreme, nu mai există vreo justificare juridică pentru a lua acest imobil în discuţie.**

Actuala casă cu 2 apartamente, parter plus 1 etaj de pe strada Nicolae Iorga nr. 2, a cărei înlocuire se solicită, nu doar că respectă volumetria zonei, dar dă tonul întregului stil arhitectural al străzii, fiind în limita de înălţime specifică străzii Nicolae Iorga, **parter sau parter plus un etaj.**

Deci această casă de locuit este identică sub aspectul volumetriei cu casele parter plus 1 etaj de pe stradă şi este identică sub aspectul stilului arhitectural al străzii rezidenţiale.

Aşadar istoric, arhitectural, legal, precum şi administrativ, fiind situată pe strada Nicolae Iorga nr. 2, iar nu pe Calea Turzii – la şosea - , edilii oraşului au respectat cu totul stilul şi volumetria străzii pe care este situată clădirea, ceea ce considerăm că, potrivit legii,

15

trebuie respectat în continuare deoarece zona este una protejată – deci se conservă ceea ce este - , cu atât mai puţin prin inserarea unei policlinici de 7 nivele lână case compuse din parter sau parter plus 1 etaj.

Neadevărat s-a susţinut în Memoriul general că pe stradă ar exista construcţii parter plus două etaje. Există, aşa cum am menţionat, o singură astfel de construcţie, redusă volumetric, datând din perioada anterioară actualului PUG, când s-a permis temporar acest lucru.

Deci, în concluzie, vă rugăm să observaţi, conform fotografiilor pe care le anexăm, că **pe stradă casele sunt fie parter, fie parter plus 1 etaj şi nu există buticuri** (cum s-a afirmat în cadrul şedinţei din dec. 2021 a Comisiei, redată în presa locală). Este o stradă frumoasă, plină de verdeaţă, rezidenţială.

Lângă parcela pe care se doreşte proiectul, este o casă numai cu parter, apoi o casă P plus 1, apoi două case P plus 1, apoi o casă numai cu parter şi tot aşa mai departe pe lungimea străzii. Pe Calea Turzii, lângă parcela în discuţie, este o casă formată numai din parter.

Vis-a-vis de parcela pe care se doreşte edificarea policlinicii este o casă parter plus un etaj, apoi una parter plus două etaje (singura de pe stradă parter plus 2 etaje, cum am explicat), apoi numai case formate doar din parter sau din parter plus 1 etaj pe toată lungimea străzii.

Casa actuală de pe strada Nicolae Iorga nr. 2, parter plus 1 etaj, în stil Art Deco **nu stă să se dărâme**, cum neadevărat se afirmă în Memoriul general. Este în stare bună, renovabilă. Nu este de dorit a se exagera şi a se denatura adevărul pentru a obţine un drept de construire. Neadevărurile trebuie observate şi nu trebuie să influenţeze decizia administrativă, nici măcar subliminal.

Calea Turzii are mai multe zone definite bine ca stil arhitectural şi volumetrie, şi anume are în sectorul care nu este situat la şosea, ci în zona variantelor, deci după zona tampon, intrări pe străzile zonei protejate şi rezidenţiale.

În acest sens este şi strada Nicolae Iorga.

În aceste sectoare, **toate casele de la colţul străzii sunt de aceeaşi înălţime cu casele de pe întreaga stradă, deci parter sau parter plus un etaj. De asemenea, alăturat parcelei în discuţie, pe Calea Turzii, este o casă având numai parter.**

La fel observăm că este gândită şi strada Doina Cornea, fostă Alba Iulia.

Aceasta deoarece prima parcelă a străzii Nicolae Iorga (sau Doina Cornea) nu este situată pe Calea Turzii la şosea, fiind separată de zona tampon a variantei, mai silenţioasă şi pe care se circulă mai puţin şi cu o viteză redusă.

Volumetria aceasta, caracterul de zonă protejată, trebuie avută în vedere de dvs., fiind aplicabile dispoziţiile art. 31 şi art. 32 din Regulamentul general de urbanism pe care le-am citat anterior, ***iar un proiect privind o construcţie de 7 nivele, lângă case formate numai din parter, cu un aspect arhitectural total străin străzii Nicolae Iorga, care intra în contradicţie cu aspectul general al străzii şi depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, trebuie total revizuit.***

3. **Numărul de parcări necesare unei policlinici este încălcat, cu consecinţele asupra traficului (aceste consecinţe le vom reda la punctul următor).**

Aşadar, conform proiectului, construcţia este constituită **din: 15 cabinete medicale distincte şi separate, de specialităţi medicale diferite**, 4 birouri administrative care deservesc

16

cabinetele, 1 apartament de serviciu mai mare de 100 mp folosibil şi sub forma unor saloane postoperatorii, deci potenţial cu 4 camere sau saloane şi un spaţiu pentru vânzarea unor ochelari.

Aceasta nu este o clinică (oftalmologică) şi nici nu se susţine acest lucru, ci este o policlinică, fiind o clinică cu mai multe specialităţi medicale în care pacienţii sunt trataţi ambulatoriu, cum expres se menţionează în proiect.

La fila 1 din memoriul general se arată că la parter se intenţionează a fi o clinică de oftalmologie cu 3 cabinete medicale, iar la celelalte etaje sunt proiectate **„alte specialităţi" medicale**, exercitabile în **câte 4 „cabinete medicale"** la fiecare etaj (1, 2 şi 3). La fila 6 din memoriu, se arată clar că se propune o clădire de 7 nivele, constând într-o clinică medicală **„pe diverse specialităţi"** medicale.

La fila 8 din memoriul general se arată că **la parter** sunt 3 cabinete medicale care sunt oftalmologice conform menţiunii de la pag. 1 („la parter dintr-o clinică oftalmologică") şi un spaţiu comercial de vânzare a ochelarilor, **la etajul 1** – 4 cabinete medicale de alte specialităţi medicale decât oftalmologie, **la etajul 2** – 4 cabinete medicale de alte specialităţi medicale decât oftalmologie, **la etajul 3** – 4 cabinete medicale de alte specialităţi medicale decât oftalmologie, **apoi la etajul 4** – 4 birouri administrative, **la etajul 5** – 1 apartament de serviciu de 100 mp, care poate servi şi ca având în cuprinsul său saloane pentru bolnavii operaţi. La subsol sunt intenţionate spaţii de parcare.

Deci în total sunt 15 cabinete medicale, din care 3 sunt de oftalmologie, iar 12 cabinete medicale de „alte specialităţi" medicale, putând fi cabinete de medicină a familiei, stomatologie, dermatologie, ginecologie etc.

Prin **„cabinet medical"** conform DEX se înţelege „cameră în care **medicul** examinează bolnavii", iar prin **„medic"** se înţelege „persoană care profesează medicina pe baza unor studii superioare de specialitate; specialist în medicină".

Aşadar, în proiect, la fila 6, se arată că *„se propune o clădire S+P+5 cu funcţiuni mixte - Clinica **medicala** de interes pentru public **pe diverse specialităţi** **cu caracter ambulatoriu** **compusa din 15 cabinete medicale**, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spaţiu comercial specializat cu vânzare de ochelari"*. De asemenea, se arată în Memoriul General că se propune o clădire constituită din punct de vedere funcţional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialităţi la celelalte etaje, iar funcţiunile medicale sunt cu caracter ambulatoriu, deci apare ca evident faptul că funcţiunea îndeplinită de imobil este aceea de ***policlinică***.

Numai la parter, cum se specifică expres la fila 1 din memoriu, **se vor exercita specializări medicale oftalmologice**, la etajele superioare fiind câte 4 cabinete medicale de alte specialităţi medicale.

Conform definiţiei din DEX, prin ***policlinică*** se înţelege ***instituţie medicală de consultaţii şi de tratament ambulatoriu, organizată pe specialităţi; clădire în care este instalată o astfel de instituţie.***

Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, ***„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU"***. Raportat la dimensiunile imobilului, aşa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenţionate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo**. Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existenţa a **doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo**. Consecinţa unei astfel de construcţii este parcarea în faţa locuinţelor de pe stradă, incidenţa blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului şi a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

17

Aşadar, incidenţa prevederilor din Anexa 2 privind funcţiunea „Policlinici" şi nu a celor privind „Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici" este evidentă.

Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 9 din RLU Cluj-Napoca rezultă astfel:

Proiectul propus încalcă prevederile din perspectiva numărului de parcaje necesar. Aşa cum am arătat, sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo. Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existenţa a **doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo.**

Astfel, conform RLU, *„necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte."* Conform Memoriului General al proiectului, se urmăreşte construirea unui imobil cu **funcţiuni mixte. Aceste funcţiuni sunt următoarele:**

a. Apartament de serviciu – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafaţă mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuinţe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp."* În cazul acestei funcţiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

b. Spaţiu pentru comerţ specializat în vânzarea ochelarilor – la parterul clădirii se propune un spaţiu pentru comerţ cu o suprafaţă de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Comerţ en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), **dar minim 2 locuri de parcare**".* Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar şi dacă am încadra respectivul spaţiu pentru comerţ în reglementările următorului punct al Anexei 2 - *„Comerţ en detail - **1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare**, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)"*, acestea tot nu ar fi respectate, căci **nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.**

c. Birouri administrative fără acces public – la etajul 4 al clădirii se propun spaţii cu destinaţia de birouri administrative cu o suprafaţă de 211 mp. În cazul acestei funcţiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

d. Funcţiunea principală a imobilului – aceea de policlinică. Prin proiect, s-a propus un spaţiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, *„Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU"*. Raportat la dimensiunile imobilului, aşa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenţionate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existenţa a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecinţa unei astfel de construcţii este parcarea în faţa locuinţelor de pe stradă, incidenţa blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului şi a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată.

Incidenţa prevederilor din Anexa 2 privind funcţiunea „Policlinici" şi nu a celor privind „Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici" este evidentă. În acest sens, am arătat că imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcţiune de sănătate. Conform definiţiei din Dicţionarul explicativ al limbii române, prin **policlinică** se înţelege ***instituţie medicală***

de consultaţii şi de tratament ambulatoriu, organizată pe specialităţi; clădire în care este instalată o astfel de instituţie.

La anterioara respingere a proiectului, descrisă în presa locală (anexăm articolele), s-a susţinut ca argument în favoarea proiectului că domnul Holhos doreşte să îşi extindă activitatea la Cluj-Napoca, or, din nou, nu este o susţinere adevărată deoarece are deja o clinică la Cluj-Napoca.

În acest sens se observă la o căutare pe google că domnul Holhos are deja la Cluj – Napoca **o clinică exclusiv oftalmologică**, dotată corespunzător, situată pe strada Între Lacuri nr. 30A. Pe site-ul acesteia se observă că este o clinică cu aparatură şi încăperi amenajate pentru efectuarea unor intervenţii chirurgicale complexe, deci rezultă că a presupus o investiţie semnificativă (anexăm imagini de pe site). Această clinică „Dr. Holhos" denumită şi „Clinica Oftalmologie Cluj-Napoca" face parte din reţeaua Dr. Holhos care are mai multe clinici şi cabinete+magazine de optică prima fiind deschisă la Alba Iulia, apoi Cugir, Sebeş, Zlatna, Sibiu, Câmpeni, Blaj, Teiuş, Aiud, Mediaş, Ocna Mureş, Turda, Câmpia Turzii, Luduş, Sighişoara, Cluj-Napoca (strada Între Lacuri nr. 30A). Doamna Holhos, iniţiator de asemenea al proiectului, este specializată conform datelor publice de pe site-ul reţelei, în management de clinici medicale.

Aşadar, dacă cele 12 cabinete medicale de altă specialitate medicală decât cele 3 oftalmologice vor fi închiriate unor medici de diverse specialităţi, **programările totale la 15 cabinete medicale de specialităţi diferite, într-o singură clădire pe strada Nicolae Iorga nr. 2, vor bloca traficul în zonă în mod ireparabil, cu încălcarea vădită a dispoziţiilor legale.**

4. **Chestiunea traficului şi interesul public al locuitorilor cartierelor Bună Ziua, Borhanci şi Andrei Mureşanu care trebuie protejat.**

De ce este importantă fluditatea traficului pe strada Nicolae Iorga?

Pentru că pe această stradă se face deplasarea locuitorilor către şi dinspre trei cartiere: cartierul Bună Ziua, Borhanci şi întreg cartierul Andrei Mureşanu (care este şi acesta un cartier extins).

Or, dacă autoturismele pacienţilor care ar veni la policlinica de 7 nivele proiectată fără locuri de parcare suficiente, zilnic de la 8 la 18,30 (cum este programul actual al clinicii oftalmologice din Cluj-Napoca, Intre Lacuri nr. 30), ar parca pe partea dreaptă şi stângă a străzii Nicolae Iorga, traficul realmente s-ar bloca, circulându-se pe rând, câte o maşină pe o bandă, la înţelegerea şoferilor şi astfel **locuitorii a trei cartiere mari care actualmente se deplasează normal pe strada Nicolae Iorga, ar sta în ambuteiaje de la 8 – 19 sau poate şi mai târziu, în funcţie de programul operaţiilor de glaucom, cataractă, dezlipire de retină, implant de cristalin etc.** (conform site-ului Clinicii sale de Oftalmologie Între Lacuri nr. 30) **şi a celorlalte servicii medicale prestate** în cadrul celor nu mai puţin de 15 cabinete medicale propuse a alcătui policlinica, de specialităţi medicale diferite (posibil medicină de familie, stomatologie, ginecologie, dermatologie etc.).

Pe lângă această consecinţă asupra deplasării acestui număr mare de locuitori ai Clujului, consecinţa va fi cea asupra sănătăţii noastre, a celor care locuim pe strada Nicolae Iorga.

Fiind ambuteiaje întreaga zi, maşinile vor sta în trafic cu motorul pornit, iar noi vom inhala aceste noxe, fiindu-ne pusă în pericol sănătatea, în mod absolut indiscutabil.

Vă rugăm să faceţi determinări de noxe la orele de vârf pe strada Nicolae Iorga, pentru a vedea că **nivelul noxelor este deja exagerat.**

Vă rugăm să observaţi că **deşi toate cerinţele maxime s-au raportat la Calea Turzii, în fapt policlinica proiectată este situată pe strada Nicolae Iorga nr. 2,** aici fiind configurată faţada

şi intrarea oficială, precum şi firma policlinicii. Prin **intrarea** de pe strada Nicolae Iorga ca front principal, cum s-a configurat clădirea, blocajele pe strada Nicolae Iorga se vor datora şi acestei soluţii propuse (pe lângă staţionarea pe stradă autoturismelor pacienţilor şi a aparţinătorilor), deşi teoretic, policlinica, intrarea, ar trebui situată pe strada Calea Turzii, deoarece indicii maximi sunt invocaţi graţie apartenenţei la Calea Turzii, iar nu la strada Nicolae Iorga.

Este evident că se produce un dezechilibru major între drepturile locuitorilor Clujului şi interesul persoanei fizice care doreşte această construcţie.

Administraţia publică are obligaţia de a apăra drepturile deja născute ale persoanelor fizice, ale locuitorilor zonei rezidenţiale şi ale locuitorilor celor 3 cartiere care tranzitează zilnic strada Nicolae Iorga.

În multe cauze CEDO a decis, că protecţia dreptului locuitorilor zonelor rezidenţiale la un mediu sănătos este o obligaţie a statului (prin organele sale administrative locale). De pildă, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a hotărât în data de 14.10.2021, în cauza Kapa şi alţii contra Poloniei că *neluarea de către autoritatea administrativă a măsurilor pentru reducerea traficului şi a poluării în zona rezidenţială unde locuiau reclamanţii* a constituit o încălcare a dreptului acestora la viaţa de familie prev.de art. 8 din Convenţie, şi a obligat statul la plata unor daune morale de 10.000 de euro către reclamanţi.

Aşadar, vă rugăm să vă aveţi în vedere că fluiditatea traficului pe strada Nicolae Iorga reprezintă **un interes public major**, care depăşeşte cu mult ca importanţă interesul unei persoane fizice de a construi aici o policlinică. De asemenea, dreptului la viaţă de familie şi la un mediu sănătos (fonic şi ca aer) al locuitorilor zonei rezidenţiale este prioritar conform CEDO simplului interes de a edifica o policlinică într-o zonă rezidenţială.

În dreptul administrativ, hotărârea administraţiei se adoptă în favoarea interesului public, iar autoritatea este îndreptăţită să evalueze nu numai legalitatea, ci şi oportunitatea unui proiect. În acest sens, în art. 8 al. 3 din Legea contenciosului administrativ, se menţionează **„principiul priorităţii interesului public".**

5. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.

Scopul instituirii acestor reglementări urbanistice este acela de a asigura pe de o parte estetica urbanistică şi arhitecturală la nivelul localităţilor şi, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinaţi prin asigurarea unui grad minim de confort şi intimitate.

Amplasamentul propus al construcţiei încalcă prevederile referitoare la retragerile minime astfel cum sunt prevăzute în RLU Cluj-Napoca.

Conform art. 32 *capitolul ZCP_M3, Secţiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:*

„Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă ***minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu cu mai puţin decât 4.50 m."***

De asemenea, *„Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă* ***minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu cu mai puţin decât 6 m."***

Or astfel cum se poate observa din Planşele desenate ale PUD propus şi din partea scrisă a proiectului, în ceea ce priveşte construirea imobilului cu funcţiuni mixte se prevede, cu încălcarea dispoziţiilor mai sus menţionate:

- **o retragere de doar 5.45 m faţă limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia. Limita estică trebuie considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii este raportat la strada principală, Calea Turzii.**

În scopul de a eluda prevederile la care am făcut referire anterior, proiectantul a ales ca aliniament atât latura parcelei cu ieşire pe strada Calea Turzii, cât şi latura parcelei cu ieşire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este în mod evident nelegal şi generează o serie de neconcordanţe între planul elaborat şi reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca.

În acest mod se ajunge la situaţia absurdă considerată de către proiectant în care parcela nu ar avea latură posterioară.

Astfel, reglementările indicate impun două limite pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, şi valoarea egală cu jumătate din înălţimea clădirilor. **Aşa cum rezultă din cele arătate mai sus, retragerile din proiect nu respectă niciuna dintre limite.**

6. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secţiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, *„se consideră parcele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:*

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 800 mp

(e) să aibă formă regulată".

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă prin raportare la Calea Turzii este de 51.06 m, iar adâncimea este de maximum 24.08 m. Aşa cum am precizat, soluţia corectă în ceea ce priveşte alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală, care este, în prezenta ipoteză, strada Calea Turzii.

Calea Turzii a fost considerentul pentru care parcela a fost încadrată în UTR ZCP_M3 şi deci acest aliniament urmează a fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU.

În aceste condiţii, **nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m).**

În acest sens, punctăm din nou şi lipsa de consecvenţă în alegerea frontului parcelei ce va fi avut în vedere la verificarea încadrării în RLU, în sensul că, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile privind retragerile minime reglementate (a căror încălcare am arătat-o) **a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât şi strada Nicolae Iorga. Ulterior, în schimb,** pentru a arăta că proiectul totuşi respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul **a ales ca punct de reper doar strada Nicolae**

Iorga. Reglementările sunt imperative şi se impune a fi respectate de către toate persoanele, iar utilizarea unor astfel de artificii pentru a le eluda reprezintă o conduită nelegală.

7. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secţiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform cărora *„Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 6 m."* Aşa cum rezultă din textul proiectului propus, dar şi din planurile atașate acestuia, **parcela are 2 accese pietonale şi carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este pe strada Nicolae Iorga.**

8. Mai menţionăm că zonă, locuitorii străzii Nicolae Iorga **nu şi-au transformat garajele în buticuri,** cum s-ar fi afirmat în precedenta şedinţă în care s-a analizat proiectul, conform relatării din presă. Anexăm fotografii de pe stradă, pentru a observa că există puţine garaje, iar acolo unde există, **ele sunt astfel construite încât să nu fie vizibile sub forma unor corpuri parazitare,** parcarea făcându-se de către locuitori în cea mai mare parte pe alei pietruite şi pavate, în mijlocul unor cadre naturale, frumos îngrijite de către proprietari, pentru a oferi atât o oază de spaţiu verde şi oxigen oraşului, cât şi un plăcut aspect, specific unei zone rezidenţiale.

În concluzie vă solicităm respectuos să aveţi în vedere cele menţionate şi să ne înştiinţaţi cu privire la orice decizie şi act veţi adopta în procedura de analiză a PUD-ului propus.

Cu deosebită consideraţie,

1. Prelipceanu Ioana
str. Nicolae Iorga
Cluj-Napoca
2. Prelipceanu Ioana
str. Nicolae Iorga
Cluj-Napoca
3. Hădăreanu Ioana
str. Nicolae Iorga
Cluj-Napoca

Sim. la nr. 466173; 466177, 466989/21.04.2022 Ref. la adr. nr. 47552/433/29.04.2022
Ref. la nr. 32691/18.02.2022

4. KAYDOR IRINA ANA
Str. Nicolae Iorga cuj - Maroca

5. Valendruc Dana-Claudia,
str. Nicolae Iorga,

6. OSVATH ZOLTAN
STR. N. IORGA STR CUJ-MAROCA

7. TINCU ALEXANDRU COSMIN
STR. N. IORGA

8. SESTRAS, RARES CORNEL,

9. SESTRAS, RAMONA ANDREEA,

10. TINCU MARIUS-SABIN, STR. NICOLAE IORGA

11. PAPIU FELICIAN, STR. NICOLAE IORGA

12. BORDA ILEANA MONICA
str. Nicolae Iorga

13. BORDA CRISTIN
str. Nicolae Iorga

14 Răbulea Letiția N. Iorga nr.

15 Ahmed Fatima Natalia N. Iorga

16. Răbulea Radu Ovidiu str. Nicolae Iorga nr.

17. Rabulea Iuliana Maria Iorga.

18. Cornel Tărniță, str. Nicolae Iorga

— 11 — Acad. Cornel Țărniță

19. Țăranu Ioana, str. Nicolae Iorga ,

20. Ciuncă Olteanu - Dumbrava; str. N. Iorga ,

21. Moldovan Mariana Str. N. Iorga

22. ANITAȘ SANDOR -
STR. NICOLAE IORGA ;

23. PAPIU SIMONA
STR. N. IORGA.

24. Papiu Sonia
str Nicolae Iorga

25. PAPIU FELICIAN AUGUSTIN
str. N. Iorga

26. PORUȚIU FLAVIUS, , str. Nicolae Iorga

27. MAGDAȘ ALINA MARIA , str Dimitrie Cantemir .

28. MAGDAȘ ANDREI IONUȚ, , str Dimitrie Cantemir

29. GRELIA MARIN , str D. Cantemir

30. GRELIA MONICA, , str. Dimitrie Cantemir

31. RĂȚOȘIANU RADU ION str N Iorga .

32. AVRAM CORNEL, , str. Nicolae Iorga nr.

33. AVRAM CRISTIAN, , str. NICOLAE IORGA

ANEXA 17 pct. 4
A fost afișat pentru prima dată la data de 05 mai 2022.

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Cluj-Napoca

PANOU TIP
cf. Anexa ordin 2701/2010

DATA ANUNȚULUI: 14.04.2022 (ziua/luna/anul)

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+5E SI AMENAJARI EXTERIOARE - STR. NICOLAE IOARGA NR 2

INFORMAREA POPULAȚIEI PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Argumentație: Proiectul propune reglementarea unui teren si crearea condițiilor de construire pentru un imobil mixt

Faza - ETAPA DE INTENTIE
Inițiator/beneficiar - HOLHOS TEODOR SI HOLHOS ANDRA GABRIELA - .
Elaborator - JOY ARHITECTURA SRL. - arh. MIHAI MADALIN JOLDES - joldes_mihai23@yahoo.com.
- RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL. - arh. RAZVAN MANCIU - office@ram-arh.com
Adresa - Str. Nicolae Iorga, nr. 2, Cluj-Napoca , Jud. Cluj, Romania

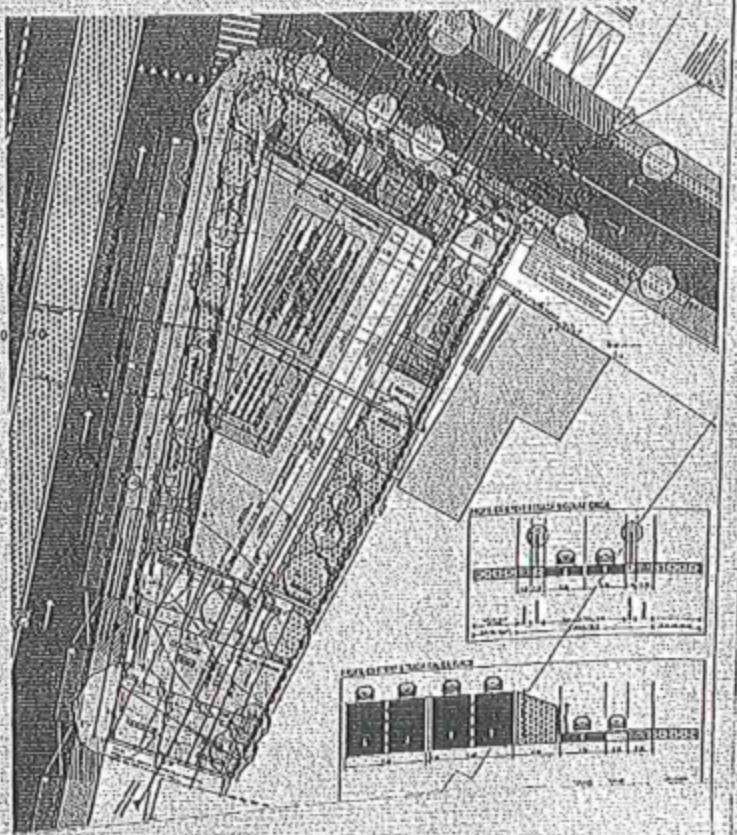
Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada 14.04.2022 - 28.04.2022

Comentariile, observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise prin:
- scrisori/adrese depuse la registratura autorității între orele 08:30-18:30 în ziua de joi, iar între 08:30-16:30 în rest
- scrisori transmise prin poștă pe adresa primăriei (cu data de trimitere în termenul limită indicat) registratura@primariaclujnapo

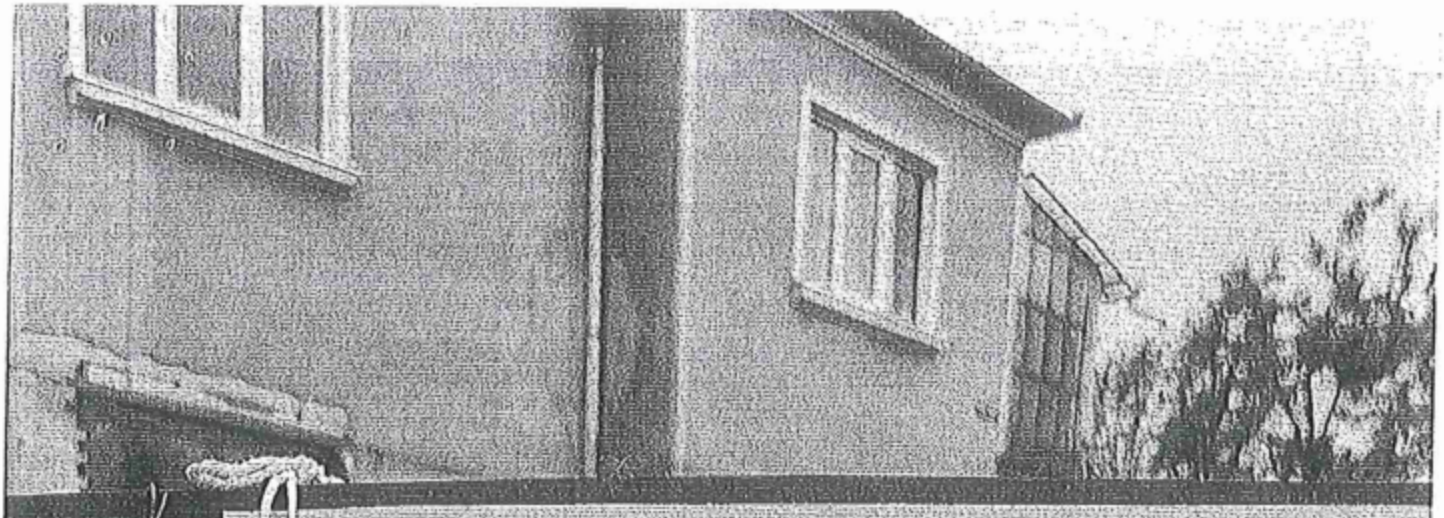
Observațiile vor fi transmise către primărie la adresa
Calea Mollilor, nr. 3, et. 1, cam. 64
telefon 0264-596030 int. 4310
e-mail registratura@primariaclujnapoca.ro
Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare aferente acestui Plan Urbanistic de Detaliu din loc. Str. Nicolae Iorga, nr. 2, Cluj-Napoca , jud. Cluj, Romania

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la sediul Primăriei în maxim 15 zile de la încheierea perioadei de consultarea a publicului, cel mai târziu în 28.04.2022 prin:
- afișare la sediul primăriei
- publicare pe pagina de internet a primăriei la adresa primariaclujnapoca.ro
- afișarea pe panouri amplasate în zona de studiu.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
1. Etapa de intenție
2. Etapa de documentare
3. Etapa de propuneri



35



AFS anunțat
De 5 mai 2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Cluj-Napoca

DATA ANUNȚULUI: 14.04.2022 (ziua/luna/anul)

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+5E SI AMENAJARI EXTE

INFORMAREA POPULATIEI PRIVIND INTE

PLANULUI URBANISTIC DE

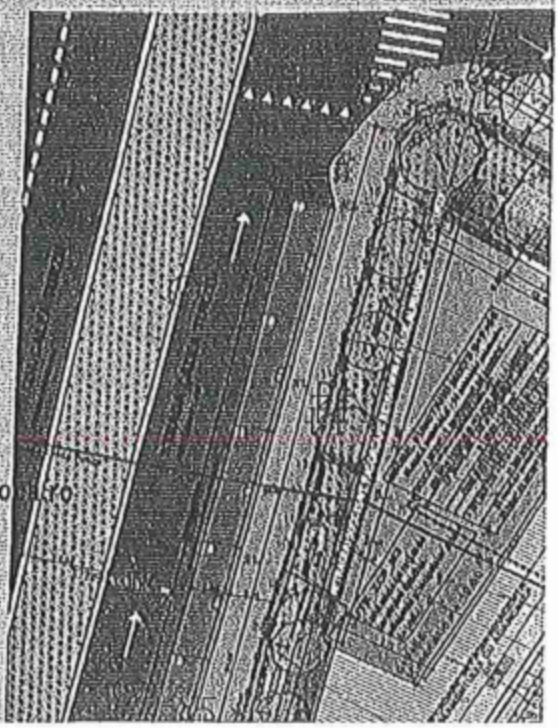
Argumentatie: Proiectul propune reglementarea unui teren si crearea conditiilor de c

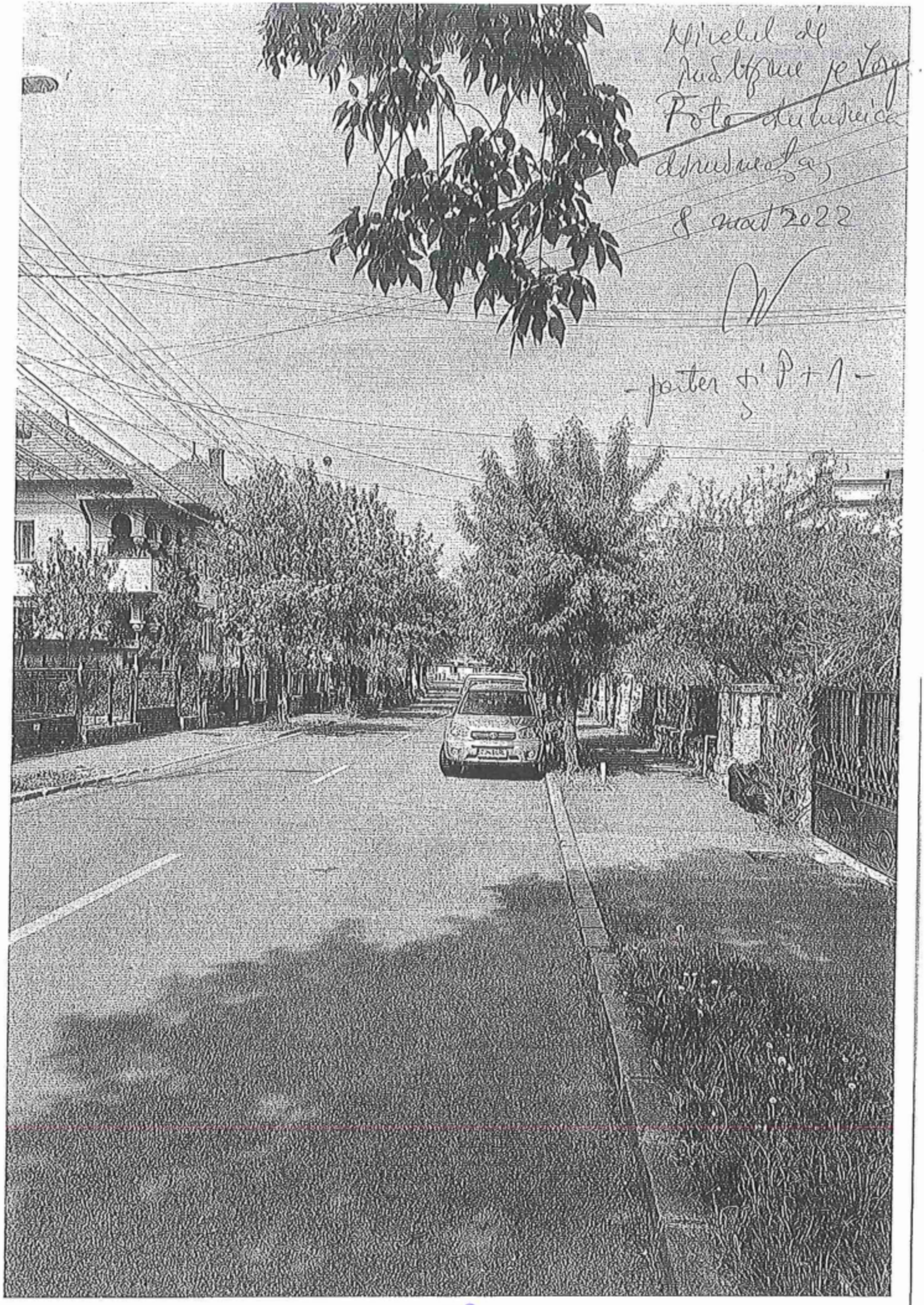
Faza - ETAPA DE INTENTIE
Inițiator/beneficiar - HOLHOS TEODOR SI HOLHOS ANDRA GABRIELA - .
Elaborator - JOY ARHITECTURA SRL. - arh. MIHAI MADALIN JOLDES - Jo
- RAM ARHITECTURA SI URBANSIM SRL. - arh. RAZVAN MAN
Adresa - Str. Nicolae Iorga, nr. 2, Cluj-Napoca , Jud. Cluj, Romania

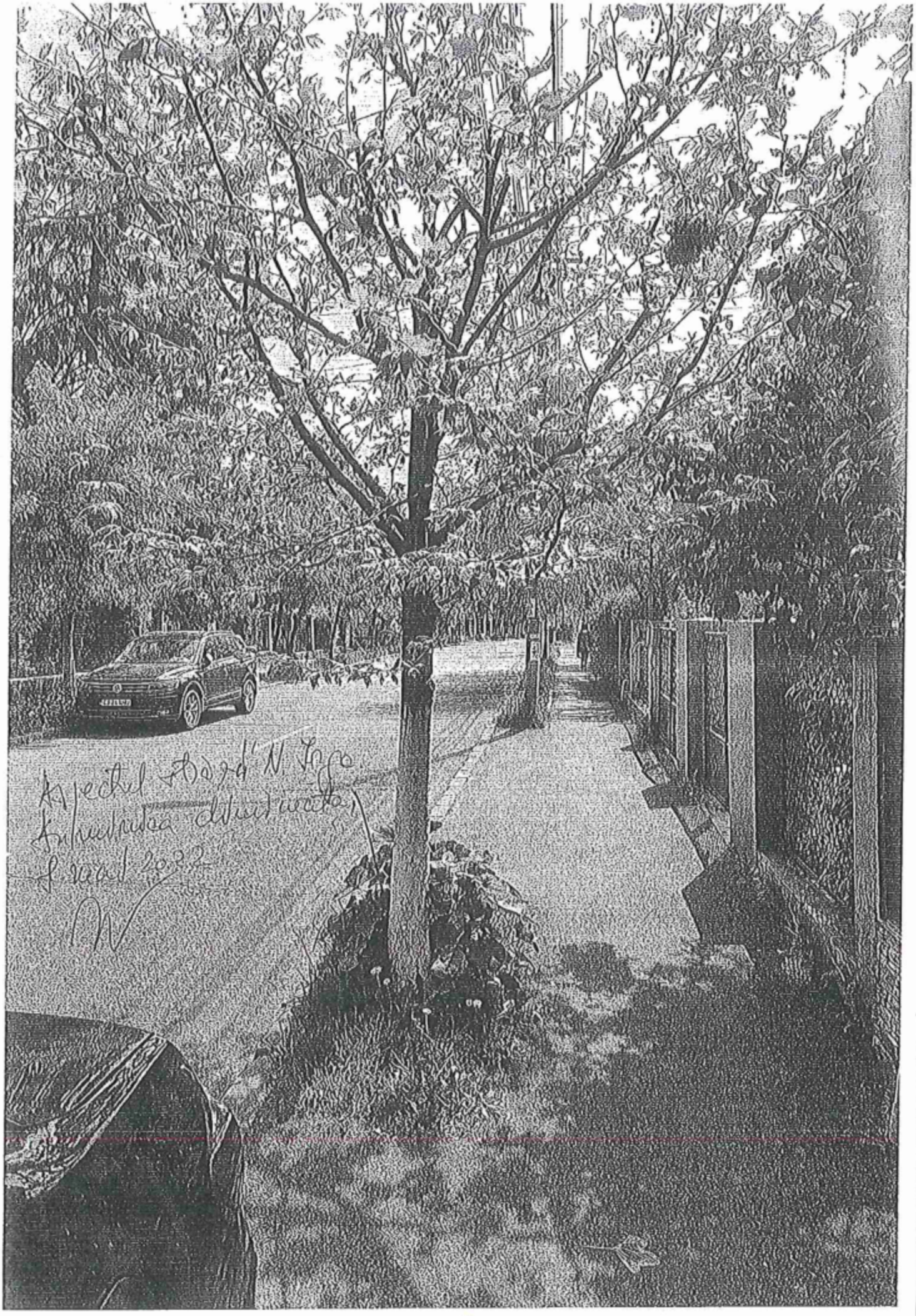
Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada ...14.04.2022 - 28.04.2022.....

Comentariile, observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise prin:
- scrisori/adrese depuse la registratura autorității între orele 08:30-18:30 în ziua de joi, iar între 08:30-16:30 în rest
- scrisori transmise prin poștă pe adresa primăriei (cu data de trimitere în termenul limită indicat) registratura@primariaclujnapo ro

Observațiile vor fi transmise către primarie la adresa
Calea Motilor, nr. 3, et. 1, cam. 64
telefon 0264-596030 int. 4310
e-mail registratura@primariaclujnapoca.ro




Kilometrul de
începutul porțiunii de
Foto studiată
8 mai 2022
- poza nr. 1 -


Aspectul Adăpostului
Autorităților dimineața,
Aprilie 2022

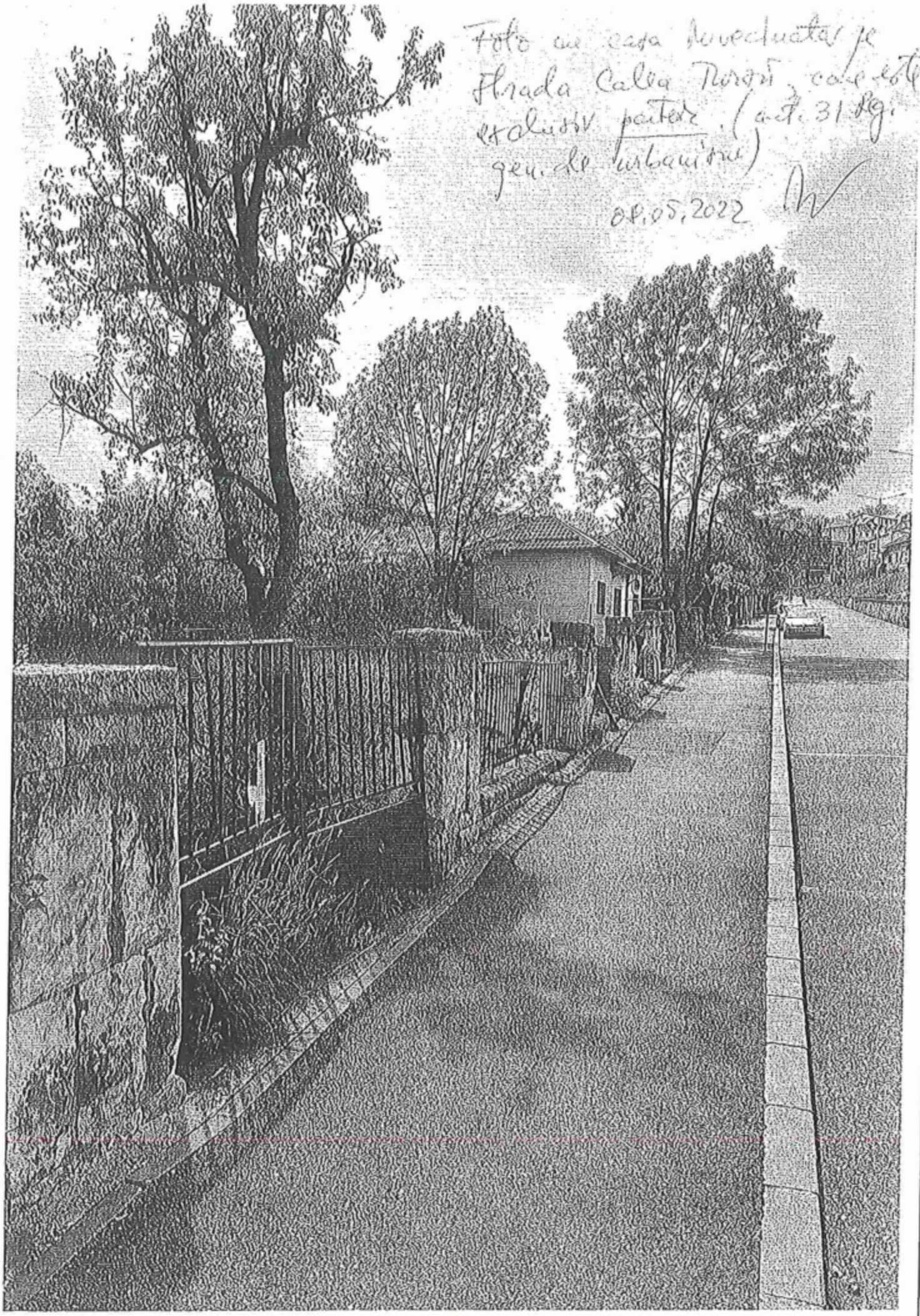
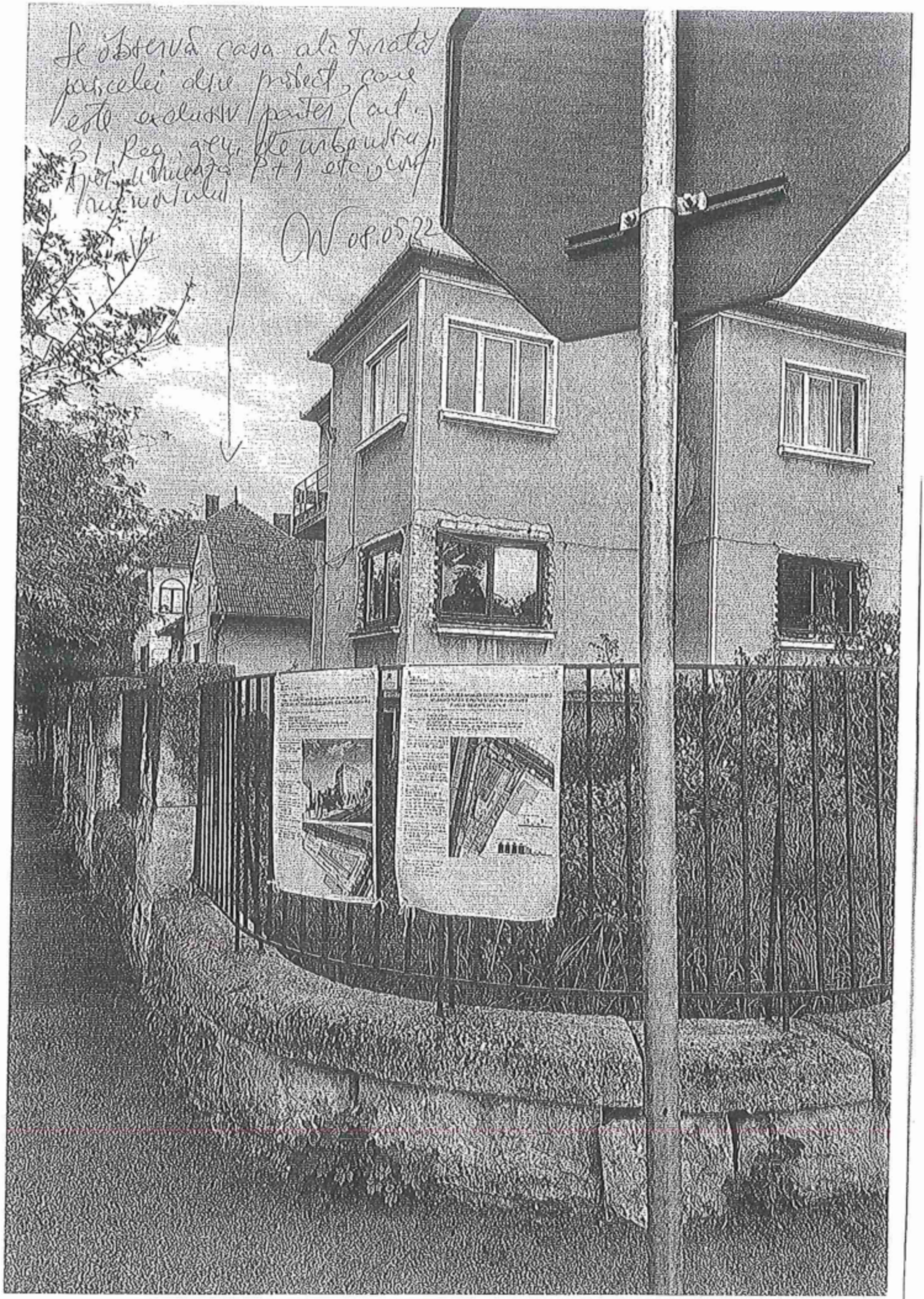


Foto cu casa înscrisă în Fișa Calea Turzii, care este exclusiv pentru (art. 31 Reg. gen. de urbanism)

05.05.2022


Se observă casa ală finală
parcelei din proiect, care
este exclusiv pentru (aut.)
3 Reg. grey. Fie urbanistică
Înălțimea P+1 este în con
cu vecinătatea
08.05.22

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
11 MAI 2022
Nr. 506274

Domnului Emil Boc

Primar al municipiului Cluj-Napoca

Am înregistrat în data de 09.05.2022 *Memoriul cuprinzând aspecte juridice de dreptul urbanismului, nr. 498529/433/09.05.2022*, referitor la problema de urbanism de pe strada Nicolae Iorga nr. 2.

Contactând *persoana de contact* la etj. 1, cam. 63, doamna Cipcigan, *astfel cum se indică pe anunțul* amplasat la fața locului, i-am prezentat faptul că am înregistrat acel memoriu - 33 de persoane l-au semnat numai într-o singură zi după apariția a anunțului - și am solicitat a se comunica stadiul lucrării, expunând problema (aspectele sunt detaliate în memoriu). Doamna Cipcigan observând complexitatea problemei, s-a deplasat în biroul doamnei Mureșan Andreea, iar doamna Mureșan ne-a invitat la ea în birou însă față de aspectele discutate, vă rugăm a avea în vedere că *față de conținutul juridic al memoriului ar fi necesar a ni se răspunde punctual la memoriu de către o persoană specializată în drept.*

Totodată, vă rugăm a avea în vedere că memoriul este adresat autorității publice, iar nu biroului de arhitecți, deoarece s-a sesizat autoritatea publică în virtutea drepturilor invocate în memoriu și a atribuției autorității de a verifica dacă este legal și oportun, din perspectiva interesului public, a continua acest demers urbanistic aflat în faza de intenție.

Atașăm cu acest scop memoriul și anexele.

Vă mulțumim.
Cu stimă,

Pelipceanu Saina-Ioana,

Anexa nr. 1
la Raportul informării și consultării publicului conține un număr de 31 pagini
Sluj

31

Anexa nr. 2

473077 / 27.04.2022

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1009/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

RĂSPUNS

la memoriul întocmit de Prelipceanu Dana, Prelipceanu Iarina-Ioana, Hadarean Anania

„DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"
STRADA NICOLAE IORGA, NR. 2, LOC. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

În raport cu memoriul întocmit de dvs. și depus la sediul Primăriei Cluj-Napoca sub numărul de înregistrare 466173 din 21.04.2022, vă comunicăm respectuos răspunsul nostru în calitate de proiectanți:

1. **Proiectul care face obiectul discuției a fost supus unei documentații de tip PUD pentru a studia întocmai încadrarea proiectului în condițiile regulamentelor de urbanism aplicabile și a fost AVIZAT FAVORABIL de către Direcția Județeană pentru Cultură Cluj sub nr. 630 / Z / 05.07.2021 , respectiv a primit AVIZ ARHITECT ȘEF FAVORABIL din partea Primăriei Cluj-Napoca în urma comisiei CTATU din data de 07.03.2022.**
   Menționăm pe această cale faptul că proiectul de față a fost analizat de comisii tehnice constituite din circa 20 de arhitecți și urbaniști care au analizat întocmai plierea proiectului pe reglementările urbanistice aferente zonei conform PUG Cluj-Napoca, dar mai ales integrarea noii clădiri în contextul imediat.

2. **Documentația PUD depusă la primăria Cluj-Napoca cuprinde, în conformitate cu Legea 50, ACORDUL VECINILOR DIRECȚI ÎN FORMĂ AUTENTICĂ (ACORD NOTARIAL).**

3. **Conform procedurilor primăriei Cluj-Napoca ați fi putut să vă înscrieți la comisia CTATU din data de 07.03.2022, unde am fi putut dezbate deschis și obiectiv, toate acuzațiile dvs.**

4. **Conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 prin documentații PUD se pot stabili prevederi specifice cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, procentul de ocupare a terenului (POT) și modul de ocupare a terenului și designul spațiilor publice.**

5. **RĂSPUNS LA PUNCTUL 1 DIN MEMORIU.**

Parcela studiată este o parcelă de colț la intersecția străzilor Calea Turzii și Nicolae Iorga. Este firesc a considera faptul că parcela are 2 aliniamente, unul la strada Calea Turzii și unul la strada Nicolae Iorga, întrucât este imperios necesar ca noua clădire să se alinieze la clădirile vecine de pe ambele străzi prin retrageri față de aliniamente. Planșa U.05 din proiect surprinde cum anume se retrage clădirea față de ambele aliniamente pentru a se insera firesc și corect în context.

Aliniamentul este marcat pe plan ca o linie care separă spațiul public de spațiul proprietate privată. Clădirea are așadar front la strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga.

Pentru ambele parcele direct învecinate (strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga) limita de proprietate reprezintă limita de vecinătate laterală, în sensul în care parcela noastră se află în lateralul ambelor parcele vecine, acesta fiind și motivul pentru care am considerat ambele limite drept limite laterale.

Limita posterioară a parcelei este limita opusă aliniamentului. Dvs susțineți că limita estică este limita posterioară a parcelei. Din punct de vedere cadastral imobilul se află situat pe strada Nicolae Iorga nr. 2, și nu pe strada Calea Turzii.
Mai mult decât atât, toate parcele de pe strada Nicolae Iorga au aceeași configurație geometrică, adâncime mai mare decât frontul la stradă, datorită faptului că în această zonă parcelarul este protejat, iar noi, în prima fază a acestui proiect am comasat 3 parcele existente care cândva alcătuiau parcela mare de astăzi, conform aviz favorabil nr. 204 / Z / 16.03.2021 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, sub considerentul refacerii parcelarului interbelic.

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@raum-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comerțului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefonc 0741 / 752 859

Aşadar, dacă ar fi să considerăm că parcela studiată are limită posterioară, aceasta cu siguranţă NU ESTE limita estică (opusă aliniamentului de pe Calea Turzii), ci limita sudică (opusă aliniamentului de pe Nicolae Iorga).
Ori retragerea faţă de limita sudică este de 15.00 m > 6.00 m.

6. RĂSPUNS LA PUNCTUL 2 DIN MEMORIU.

Conform celor enunţate în punctul 2 din memoriu, dvs susţineţi că parcela studiată este neconstruibilă, datorită faptului că adâncimea parcelei faţă de strada Calea Turzii este mai mică decât lungimea frontului la stradă.
NIMIC MAI FALS ATÂT DIN PUNCTUL NOSTRU DE VEDERE, CÂT ŞI DIN PUNCTUL DE VEDERE AL COMISIILOR AVIZATOARE.
Amplasamentul figurează cadastral pe strada Nicoale Iorga nr. 2, iar în raport cu acest fapt şi luand în considerare că parcelarul este protejat, parcela studiată este construibila şi respectă toate condiţiile din RLU ZCP_M3, sect. 3, pct 4:

- Parcela are front la stradă.
- Lungimea frontului la stradă este de 24.08 m > 21.00 m.
- Adâncimea (51.06 m) este mai mare decât frontul la stradă (24.08 m).
- Suprafaţa este 945.00 mp > 800 mp.
- Parcela are formă regulată.

7. RĂSPUNS LA PUNCTUL 3 DIN MEMORIU.

NECESAR LOCURI DE PARCARE								
OBIECT	NUMAR / SUPRAFATA	NECESAR AUTO cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO rotunjit cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO cf. NR. CABINETE si BIROURI (1 loc / cabinet, birou)	PARCARI AUTO ASIGURATE	NECESAR VELO cf. ANEXA 2	NECESAR VELO rotunjit cf. ANEXA 2	PARCARI VELO ASIGURATE
LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU								
APARTAMENTE AU mai mare decât 100 mp	1	2	2	2	2	1	1	1
CUNICA MEDICALA								
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	295	3.6875	4	3	5	2.95	3	3
SUPRAFATA UTILA COMERT SPECIALIZAT VANZARE OCHELARI	34.88	1	1	1	Nu este loc de parcare			
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	305	3.8125	4	4	5	3.05	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	303	3.7875	4	4	5	3.03	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 3	217	2.7125	3	4	5	2.17	3	5
SUPRAFATA UTILA BIROURI ADMINISTRATIE ETAJ 4	211	2.6375	3	4	5	2.6375	3	5
TOTAL PARCARI			21	22	24		18	26

Conform anexei 2 la RLU, pentru spaţiul pentru comerţ specializat în vânzarea ochelarilor este necesar 1 loc de parcare auto pentru cei 34.88 mp suprafaţă utilă alocată - *„ 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).*

După cum se poate observa în tabelul de mai sus, la parterul clădirii unde este prevăzută şi partea de comerţ, sunt necesare 4 locurile de parcare conform anexei 2, şi asigurate sunt 5, aşadar cel de-al cincilea loc este atribuit comerţului specializat.
Mai mult, pentru toată clădirea sunt necesare 22 de locuri de parcare, iar proiectul asigură cu 2 locuri de parcare în plus, respectiv 24 de locuri de parcare.

Funcţiunea principală a imobilului NU ESTE cea de policlinică, ci clinică medicală cu specific oftalmologic şi alte specialităţi (implicit conexe) cum ar fi optică medicală, cabinet opticieni, optometrie, cabinet optometrişti, spaţiu prezentare ajustare rame, spaţiu prelucrare lentile, oftalmologie pediatrică complexă, cabinet biomicroscopie, terapie cu amblyopis, terapie topică, terapie sistemică pediatrică, etc).

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Cetacul, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-arh.com

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

Necesarul de locuri de parcare aferente funcţiunii propuse a fost un subiect analizat şi dezbătut în comisiile CTATU care au aprobat atât funcţiunea propusă cât şi numărul de locuri de parcare propus.

Funcţiunea propusă NU NECESITĂ un număr mai mare de locuri de parcare decât cele asigurate, aşadar consecinţa unui scenariu precum cel menţionat de dvs. conform căruia se va parca pe strada Nicolae Iorga devine absurdă şi exagerată.

8. RĂSPUNS LA PUNCTUL 4 DIN MEMORIU.

Conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 prin documentaţii PUD se pot stabili prevederi specifice cu privire la accesele auto şi pietonale. Există acces direct la două drumuri publice - strada Calea Turzii şi strada Nicolae Iorga. Luând în considerare funcţiunile propuse - clădire mixtă adăpostind funcţiunea de sănătate, birouri administrative şi locuire de serviciu, se propun accese pietonale şi carosabile distincte. În consecinţă se propun câte 1 acces carosabil şi pietonal din strada Calea Turzii, respectiv câte 1 acces carosabil şi pietonal din strada Nicolae Iorga.

CONCLUZII:

1. **În memoriul dvs aţi folosit în repetate rânduri sintagmele „încălcat grav" , „proiectantul a ales...în scopul de a eluda", „artificii şi conduită nelegală". Vă respectăm punctul de vedere, însa considerăm că aceste acuze nu îşi au rostul, în condiţiile în care proiectul, în toate fazele lui, s-a străduit să satisfacă toate cerinţele, exigenţele şi reglementările urbanistice aplicabile zonei, fie ele parte din legislaţia în vigoare, PUG, RLU, etc sau cele ce ţin de bunul simţ al arhitectului care inserează o construcţie nouă într-un context existent.**

2. **Mai mult decât atât, socotim că aţi căutat cu orice preţ să găsiţi puncte ale proiectului de care să vă legaţi şi pe care doar dvs. să le consideraţi nevralgice, aducându-ne atât nouă, cât şi instituţiilor avizatoare, acuze grave. Nimeni nu a încercat să păcălească pe nimeni, să inducă în eroare, să eludeze, să folosească artificii nelegale, aşa cum dvs. ne acuzaţi pe nedrept.**

3. **Considerăm că nu aţi studiat suficient proiectul pentru a-i înţelege complexitatea rezultată dintr-un set de analize şi studii urbanistice laborioase care au creionat soluţia aprobată de comisiile tehnice avizatoare.**

4. **Nu în ultimul rând, fiecare decizie luată de biroul nostru de proiectare a fost justificată în proiect, iar dovada plierii pe cerinţele din regulamentele aplicabile zonei este însuşi proiectul, dar şi tabelul cu titlul „pliere pe regulament" prezentat atât în partea scrisă, cât şi în partea desenată, precum şi faptul că a primit AVIZ FAVORABIL în toate forumurile decizionale implicate la faza PUD.**

Cu stima,

arh. Razvan MANCIU
arh. Mihai JOLDES

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Răzvan V.D.
MANCIU
arhitect
$D_{Z1}D_{Z2}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Societatea Comercială J1/1376/2019 S.R.L. JOY ARHITECTURA 41436989 Alba Iulia-Alba

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
9999
Mihai Mădălin JOLDEŞ
Arhitect cu drept de semnătură

539053/24.04.2022

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, Jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-sib.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7A8Cocara II, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436689
Telefon: 0741 / 752 859

RĂSPUNS

REFERITOR LA MEMORIUL INREGISTRAT SUB NR. 498529 / 433 DIN 09.05.2022

RĂSPUNS LA PUNCTUL 1 DIN MEMORIU.

PROCEDURA DE CONSULTARE A PUBLICULUI A FOST SI ESTE SARCINA PRIMARIEI CLUJ-NAPOCA, SI A FOST EFECTUATA CONFORM HCL 153 DIN 10 APRILIE 2012, RESPECTANDU-SE LEGEA 350 / 2001 , ORDINUL 2701 / 2010, LEGEA 52 / 2003, LEGEA 544 / 2001.

CONFORM ORDIN 2701 / 2010 , SECTIUNEA A 4-A, ART.42, PUNCTUL A) , SI CONFORM HCL 153 DIN 10 APRILIE 2012 CLUJ-NAPOCA, IN PROCESUL DE CONSULTARE A POPULATIEI SUNT NOTIFICATI SI IMPLICATI PROPRIETARII PARCELELOR VECINE PE TOATE LATURILE CELEI CARE A GENERAT PUD PRIVIND INTENTIA SI PROPUNERILE DOCUMENTATIEI DE URBANISM - „În situaţia solicitării elaborării unui PUD, autorităţile administraţiei publice locale informează şi consultă populaţia în conformitate cu regulamentul local aprobat prevăzut de prezenta metodologie, cel puţin prin următoarele modalităţi: a) se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenţia şi propunerile documentaţiei de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observaţiilor sau propunerilor de minimum 15 zile".

ASADAR, IN VEDEREA PARCURGERII PROCEDURII DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI, SUNT IMPLICATE PERSOANELE DIRECT AFECTATE CONFORM HCL 153 DIN 10 APRILIE 2012 CLUJ-NAPOCA. ACESTI VECINI AU FOST CONSULTATI ATAT DE CATRE BENEFICIARUL LUCRARII INCA DIN MARTIE 2021 CAND SI-AU EXPRIMAT ACORDUL FAVORABIL ÎN FORMĂ AUTENTICĂ (ACORD NOTARIAL), DAR SI DE CATRE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA PRIN PRISMA RESPONSABILULUI COORDONATOR – BIROUL STRATEGII URBANE CAM.64, ET. 1, TEL. 0264 596 030 INT. 4310 , PRIN DOAMNA SIMONA CIPCIGAN, CONFORM DOCUMENTULUI DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI DEZBATERE PUBLICA, INTOCMIT LA DATA DE 15.04.2022, DAR CARE A AJUNS LA SERVICIUL CENTRUL DE INFORMARE PENTRU CETATENI DIN CADRUL PRIMARIEI CLUJ-NAPOCA IN DATA DE 27.04.2022 PENTRU A PUTEA FI RIDICAT DE BENEFICIAR SAU PROIECTANT, ACESTA FIIND SI MOTIVUL PENTRU CARE PANOUL LUCRARII CUPRINZAND DATE ALE PROIECTULUI SI DATE DIN DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI DEZBATERE PUBLICA A FOST AFISAT LA FATA LOCULUI LA O DATA ULTERIOARA, RESPECTIV DUPA DATA DE 28.04.2022.

Registratură
Verificare stadiu cerere

Stare documentului **326911 / 2022**

DataVen	OraVen	Sursa	DataTrim	OraTrim	Destinatia	Mod Rez	Comentarii
18.02.2022	14:23:15	Dumitru Ionut Petre (Serviciul Centrul de informare pentru cetateni -425)	18.02.2022	14:23:52	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	Finalizata	
18.02.2022	14:23:38	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	28.02.2022	13:51:42	Cristina Bantas (Biroul Strategii urbane 433)	Trimisa	
28.02.2022	13:51:42	Cristina Bantas (Biroul Strategii urbane 433)	28.03.2022	12:57:24	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	Trimisa	
28.03.2022	12:57:24	Andreea Muresan (Biroul Strategii urbane 433)	28.03.2022	09:03:04	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	Trimisa	
28.03.2022	09:03:04	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	11.04.2022	10:00:35	EMIL BOC (PRIMAR 1)	Trimisa	
11.04.2022	10:00:35	EMIL BOC (PRIMAR 1)	12.04.2022	08:13:39	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	Trimisa	
12.04.2022	08:13:39	Daniel Pop (Directia Generala de Urbanism 43)	12.04.2022	08:20:42	Camelia Filip (Biroul Strategii urbane 433)	Trimisa	
12.04.2022	08:20:42	Camelia Filip (Biroul Strategii urbane 433)	27.04.2022	11:31:10		Receptionat Favorabil	avz -DP la C.C - 27.04.2022
27.04.2022	11:31:10	Camelia Filip (Biroul Strategii urbane 433)	27.04.2022	11:31:10	Serviciul Centrul de informare pentru cetateni 425 (Directia Evenimente publice si informare cetateni 42)	Trimisa spre Expediere	
27.04.2022	11:31:10	Serviciul Centrul de informare pentru cetateni 425 (Directia Evenimente publice si informare cetateni 42)	09.05.2022	12:47:51	Serviciul Centrul de informare pentru cetateni 425 (Directia Evenimente publice si informare cetateni 42)	Expediat	MODIFICAT 09.05.2022 - JOLDES MIHAI

Pentru a primi notificări despre schimbarea stării documentului cu nr. 326911/2022

JOLDES_MIHAI23@YAHOO.COM

POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE ȘI DE SECURITATE A PRELUCRĂRII DATELOR CU CARACTER PERSONAL

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1060/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gh. Doja, nr. 7, bloc 7ABScara B, etaj 2, ap. 20, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

PRIMARIA CLUJ-NAPOCA, CONFORM REGLEMENTARILOR LEGALE IN DOMENIUL AMENAJARII TERITORIULUI SI URBANISMULUI, A FACUT PUBLICE PE SITE-UL INSTITUTIEI ANUNTURILE CU PRIVIRE LA ACEASTA DOCUMENTATIE DE URBANISM INCA DIN DATA DE 23.12.2021 PENTRU SEDINTA CTATU DIN 29.12.2021, DATA DE 28.02.2022 PENTRU SEDINTA CTATU DIN 07.03.2022, RESPECTIV DATA DE 14.04.2022. TOATE ACESTE PUBLICATII AU FOST SI SUNT PUBLICE CU SCOPUL DE A FI CONSULTATE, IAR DUMNEAVOASTRA, ASA CUM BINE ATI RECUNOSCUT IN MEMORIU, ATI AVUT ACCES LA ELE IN LUNA APRILIE 2022 SI ATI FORMULAT PRIMELE OBIECTIUNI IN DATA DE 21 APRILIE 2022 (21.04.2022) ADICA EXACT IN PERIOADA IMEDIAT URMATOARE DATEI DE 14.04.2022.

NU IN ULTIMUL RAND, PROIECTANTUL A DAT ANUNT LA ZIAR (ADEVARUL CLICK) CU PRIVIRE LA ACEASTA INVESTITIE, INCA DIN DATA DE 26.11.2021. , IAR DVS RECUNOASTETI IN MEMORIU CA ATI AFLAT DIN PRESA DESPRE DEZBATERILE CE AU AVUT LOC IN NOIEMBRIE 2021 SI MARTIE 2022.

26.11.2021

MICA PUBLICITATE

SERVICII

OFERTE SERVICIU

AGENT paza in Bucuresti. OK Guard cu o experienta de peste 27 ani in domeniul pazei, angajeaza agenti de securitate pentru obiective din Bucuresti. Salariul motivant. Relatii la telefon 0756 107 196.

ANGAJAM urgent agenti securitate pentru BUCURESTI-ILFOV-salariu net 2100-2300 lei 0731.630.914 V 0731.630.929

VANZATOARE angajeaza urgent Cofetaria Capsa. 0730070593.

AGENTIE securitate angajeaza conform legii 333/2003 AGENTI SECURITATE, posturi interior, program zi, salariul net 1500-2000 lei. 0740221332, 0213134477.

CLUBUL Sportiv al Armatei „Steaua", cu sediul in B-dul Ghencea, nr. 35, sector 6, Bucuresti, organizeaza concurs pentru ocuparea pe durata nedeterminata a unui post vacant de executie de personal civil contractual de economist gr. II in Biroul decontari din sectia financiar-contabila (absolventi de studii superioare in profil economic, cu diploma de licenta si vechime minima in munca si in specialitatea studiilor de 6 luni). Desfasurare concurs: 17.11.2021, ora 11.00- proba scrisa; 22.11.2021, ora 11.00- interviul. Data limita de depunere a dosarelor, 03.11.2021, ora 16.00. Probele de concurs se desfasoara la sediul clubului, unde se depun si dosarele de concurs si sunt afisate si detaliile organizatorice. Date contact secretariat: tel. 021.410.60.07, int. 125 sau 143.

FIRMA de CLEANING angajam AGENTI CURATENIE pentru sedi banci, cladiri birouri si echipa mobila, Bucuresti, Baneasa, Mogosoaia, barbati si femei. Program lucru 8 ore, luni-vineri. 0733.733.078, 0730.280.408, 0723.965.392, 0727.733.796.

FIRMA Zarea angajeaza urgent soferi/sofer si manipulanti marfuri, barbati, pentru depozitul propriu program lucru delimitat. Interviuri luni- vineri orele 10-16 la sediul din B-dul Bucuresti Noi nr. 178, sector 1. Transport metrou statia Laminorului sau autobuzele 692, 112, 205. Telefon: 021.667.00.20, e-mail: office@zarea.ro.

ANGAJAM urgent agenti securitate pentru BUCURESTI-ILFOV-salariu net 2900-3100 lei 0731.630.914 V 0731.630.929

BOGART cu sediul in Bucuresti, angajeaza lacatusi, sudori confectii metalice, operator masini debitare, strungari frezor. 0724.322.068.

SERVICII

SOCIETATE de paza angajeaza agenti de securitate, pazitori, pentru Bucuresti. Salariu net peste 2000 lei, luat la timp. Telefon 0762.307.772, 0786.244.401, 0762.307.771

PRESTĂRI SERVICIU

ACOPERISURI, mansardari, apartamente, frizaje, executam cu garantie, experienta, certificat de garantie. 0728.760.020

ELECTRICIAN autorizat, schimb, repar tablouri electrice, prize, lustre, lustra. 0762.356.999

CABINET stomatologic Unirii Nova Traian ofera tratamente stomatologice, cu reduceri. Reduceri pensionari! tel: 0745013258.

CUMPĂRĂRI

IMOBILE

CUMPĂR garsoniera sau apartament mobilat/nemobilat, in Bucuresti. 0761.532.117

NOVAPREST chiar va cumpara, incheiaza apartamentele. Chiar avem clienti! 0766.661.912

PARTICULAR cumpar urgent locuinta in Bucuresti-Ilfov, exclus intermediari. 0721.965.760

AUTO

CUMPĂR autovehicule in orice stare, intre 1300-1500 Ron. 0766.687.339

AUTOTURISME program rabla, Bucuresti, Ilfov. Ofer 1400 lei. 0744.632.301

DIVERSE

CUMPĂRAM carti vechi noi, plata pe loc, deplasarea gratuita. 021.308.17.98

ÎNCHIRIERI

CERERI

CAUT garsoniera sau apartament mobilat/ nemobilat pentru familie constituita. 0761.532.117

DIVERSE

INFORMAREA POPULATIEI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA, in calitate de titulari, anunta publicul interesat asupra reglementarii urbanistice aferente parcelei situate in municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Iorga, nr. 2, jud. Cluj in vederea realizarii proiectului «Elaborare Plan de Detaliu pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare constructie corp C1 si construire imobil cu functiuni mixte, Imprejmuire proprietate, amenajari exterioare, organizare de santier si Informare». Documentatia de P. U. D. poate fi consultata la sediul beneficiarilor- Municipiul Alba Iulia, B-dul. Revolutiei 1989, nr. 27, jud. Alba in zilele de luni-vineri, intre orele 8-16. Comentariile, observatiile si propunerile referitoare la intentia de elaborare a planului pot fi transmise prin: -sesizari/adresa depuse la registratura autoritatii - comentarii pe pagina de internet a primariei la adresa primariaclujnapoca.ro Observatiile vor fi transmise catre primarie la adresa str. Motilor nr. 3, Birou Strategii Urbane Cam. 63, et. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, telefon 0265-596030, e-mail: registratura@primariaclujnapoca.ro. Observatiile sunt necesare in vederea dezbaterii publice al Planului Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea parcelei din punct de vedere urbanistic in vederea realizarii unui imobil cu functiuni mixte situat pe str. Nicolae Iorga, nr. 2, mun. Cluj-Napoca. Raspunsul la observatii va fi pus la dispozitia publicului prin: afisare la sediul primariei-str. Motilor nr. 3, Birou Strategii Urbane Cam. 63, et. 1-publicare pe pagina de internet a primariei la adresa http://primariaclujnapoca.ro-afisarea pe panouri amplasate in zona de studiu. Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului. Etapa de intentie 2. Etapa de documentare 3. Etapa de propuneri

DIVERSE

SC ASA CARGO LINE SRL, cu sediul in Iasi, CUI 38458354, declara pierduta Autorizatia Auto Turcia Tenta cu seria 622053 din 16.06.2021.

RĂSPUNS LA PUNCTUL 2 DIN MEMORIU.

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Carierei, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1060/2019
tel: 0752152432
e-mail: office@ram-arh.com

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABScara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436589
Telefon: 0741 / 752 859

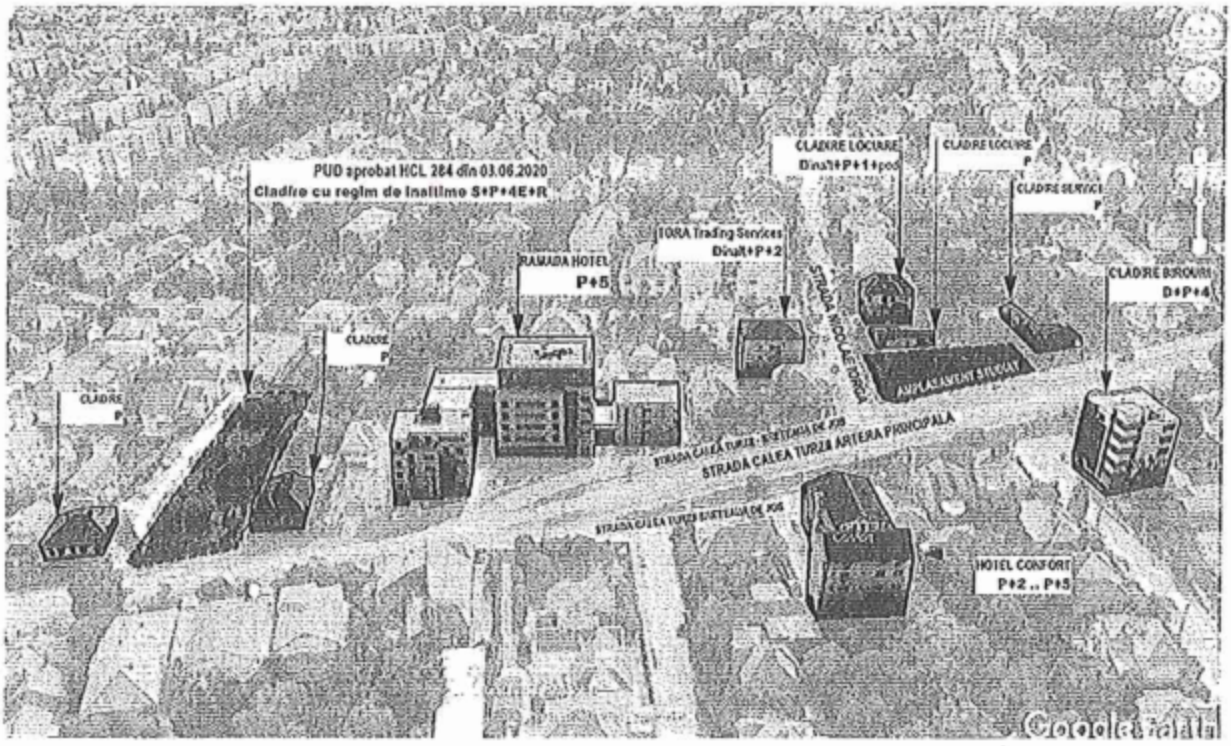
REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRII PROPUSE, S+P+5, A FOST STABILIT IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA APROBAT CU HCL 493 / 22.12.2014, UTR ZCP_M3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC.

IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE UTR ZCP_M3, SUNT PERMISE IN ACEASTA UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA CLADIRI CU REGIM DE INALTIME S+P+5.

CONFORM PUG, UTR ZCP_M3, SECTIUNEA 3, PUNCTUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

- PENTRU CLĂDIRILE COMUNE, ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ LA CORNIŞĂ NU VA DEPĂŞI 18 M, IAR ÎNĂLŢIMEA TOTALĂ (MAXIMĂ) NU VA DEPĂŞI 22 M, RESPECTIV UN REGIM DE ÎNĂLŢIME DE (1-3S)+P+4+M SAU (1-3S)+P+4+1R, ÎN ACEST CAZ ULTIMUL NIVEL VA AVEA O RETRAGERE FAŢĂ DE PLANUL FAŢADEI SPRE SPAŢIUL PUBLIC DE MINIMUM 1,80 M.
- PENTRU CLĂDIRILE DE COLŢ, ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ LA CORNIŞĂ NU VA DEPĂŞI 22 M, IAR ÎNĂLŢIMEA TOTALĂ (MAXIMĂ) NU VA DEPĂŞI 22 M, RESPECTIV UN REGIM DE ÎNĂLŢIME DE (1-3S)+P+5.

AMINTIM AICI FAPTUL CA PRIN HCL 284 DIN 03.06.2020 A FOST APROBATA O CLADIRE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E+R, PE CALEA TURZII NR. 35, AVAND VECINI DIRECTI CLADIRI PARTER, INITIATOR SC BUILDOLOGY SRL, PROIECTANT GENERAL SC DUAL OFFICE SRL. IN CONSECINTA, A FOST APROBAT REGIMUL DE INALTIME MAXIM PERMIS PRIN PUG, PENTRU CLADIRILE COMUNE.



PRIN CORESPONDENTA, INTRUCAT AMPLASAMENTUL NOSTRU ESTE UNUL DE COLT, LA INTERSECTIA DINTRE STRADA CALEA TURZII SI NICOLAE IORGA, CU FRONT LA STRADA CALEA TURZII, S-A SOLICITAT SI APROBAT REGIMUL DE INALTIME S+P+5 PE COLT, RESPECTIV 2 VOLUME DE RACORDARE S+P+4 SI S+P+2 SPRE STRADA NICOLAE IORGA.

UTR ZCP_M3 AFERENT PUG PERMITE HMAX CORNISA 22M, HMAX CLADIRE 22M. CLADIREA PROPUSA ARE HMAX = 19.90M, CU 2.10M SUB CEEA CE PERMITE PUG.

IN MEMORIUL GENERAL PUD A FOST SUSPRINS FOARTE CLAR CUM ANUME CLADIREA PROPUSA SE RACORDEAZA FIRESC LA CONTEXTUL IMEDIAT:

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436889
Telefon: 0741 / 752 859

✓ INTEGRARE IN CONTEXT - RACORDAREA VOLUMETRIEI LA CLADIRILE INVECINATE - STRADA NICOLAE IORGA

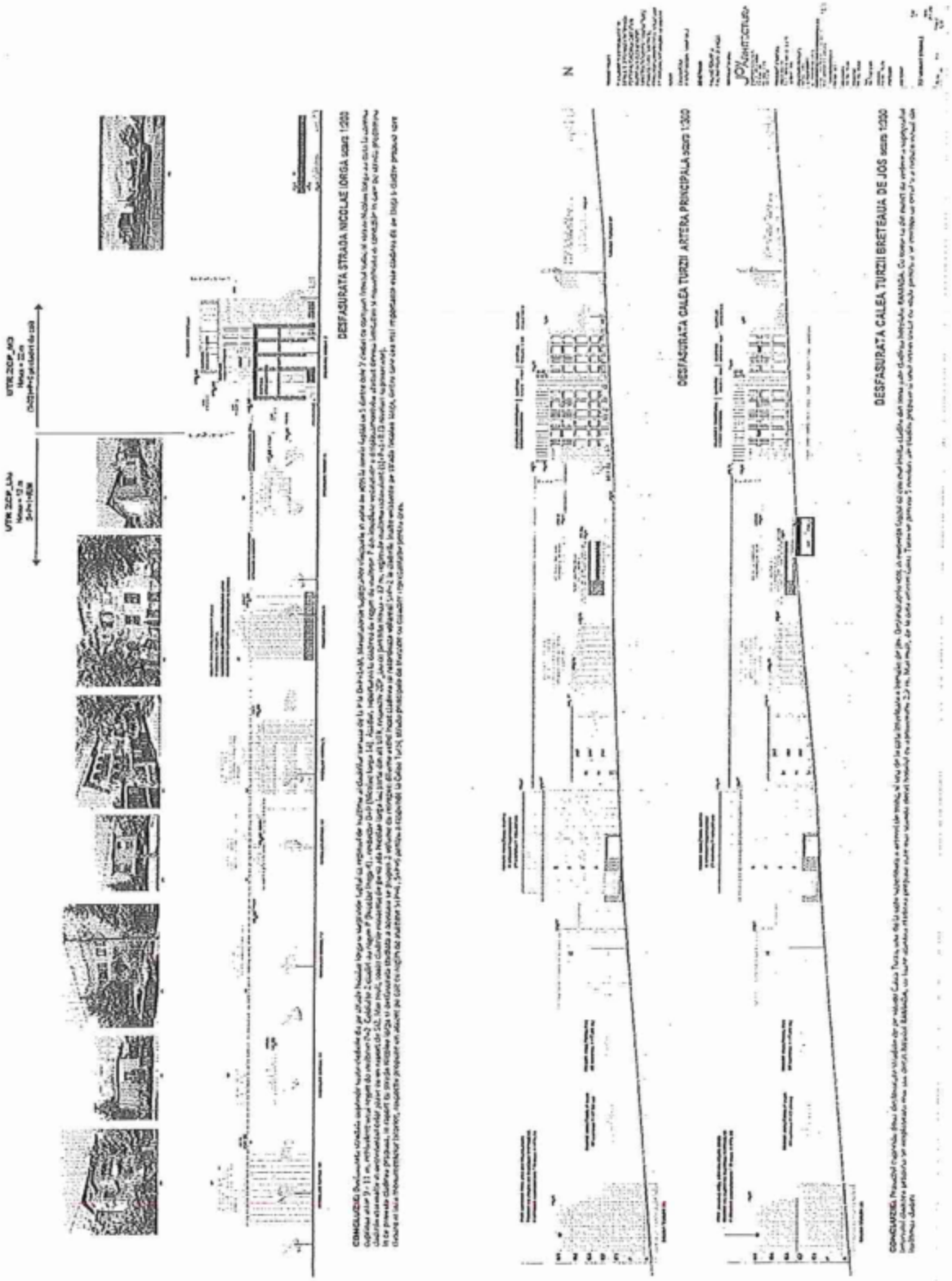
IN CE PRIVESTE CLADIREA PROPUSA, IN RAPORT CU STRADA NICOLAE IORGA SI DESFASURAREA STUDIATA A ACESTEIA SE PROPUN 3 VOLUME CU RETRAGERI DIFERITE ASTFEL INCAT CLADIREA ISI RACORDEAZA VOLUMUL S+P+2 LA CLADIRILE INALTE EXISTENTE PE STRADA NICOLAE IORGA, DINTRE CARE CEA MAI IMPORTANTA ESTE CLADIREA DE PE IORGA 6 CLADIRE PROPUSA SPRE CLASARE IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, RESPECTIV PROPUNE UN ACCENT PE COLT CU REGIM DE INALTIME S+P+4 , S+P+5 PENTRU A RASPUNDE LA CALEA TURZII, STRADA PRINCIPALA DE TRANZITIE CU CARACTER REPREZENTATIV PENTRU ORAS.

✓ INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DE PE LATURA AFERENTA STR. NICOLAE IORGA PE CARE ESTE AMPLASATA PARCELA. (A SE VEDEA PLANSA U13 – 2)

DESFASURATA STRADALA DIN PLANSA U.13 CUPRINDE TOATE CLADIRILE DE PE STRADA NICOLAE IORGA SI SURPRINDE FAPTUL CA REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR VARIAZA DE LA P LA D+P+1+M. MASURATORILE TOPOGRAFICE EFECTUATE IN ZONA AU SCOS LA IVEALA FAPTUL CA 5 DINTRE CELE 7 CLADIRI CE COMPUN FRONTUL SUDIC AL STRAZII NICOLAE IORGA AU COTA LA CORNISA CUPRINSA INTRE 9 – 11 M, ECHIVALENT UNUI REGIM DE INALTIME P+2. CELELALTE 2 CLADIRI AU REGIM P (NICOLAE IORGA 4) , RESPECTIV D+P (NICOLAE IORGA 14). ASADAR, RAPORTAREA LA CLADIREA CU REGIM DE INALTIME P DIN IMEDIATA VECINATATE A AMPLASAMENTULUI STUDIAT DEVINA LIMITATIVA SI NEJUSTIFICATA IN CONDITIILE IN CARE PE STRADA PREDOMINA CLADIRILE MAI INALTE IN DETRIMENTUL CELOR JOASE CU UN RAPORT DE 5:2. MAI MULT, TOATE CLADIRILE EXISTENTE DE PE STRADA NICOLAE IORGA FAC PARTE DIN ALT UTR, RESPECTIV ZCP_LIU CE PERMITE HMAX = 12 M, REGIM DE INALTIME ECHIVALENT (S)+P+1+R (3 NIVELURI SUPRATERANE).

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-sih.com

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7A8Casara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859



8

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-arh.com

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

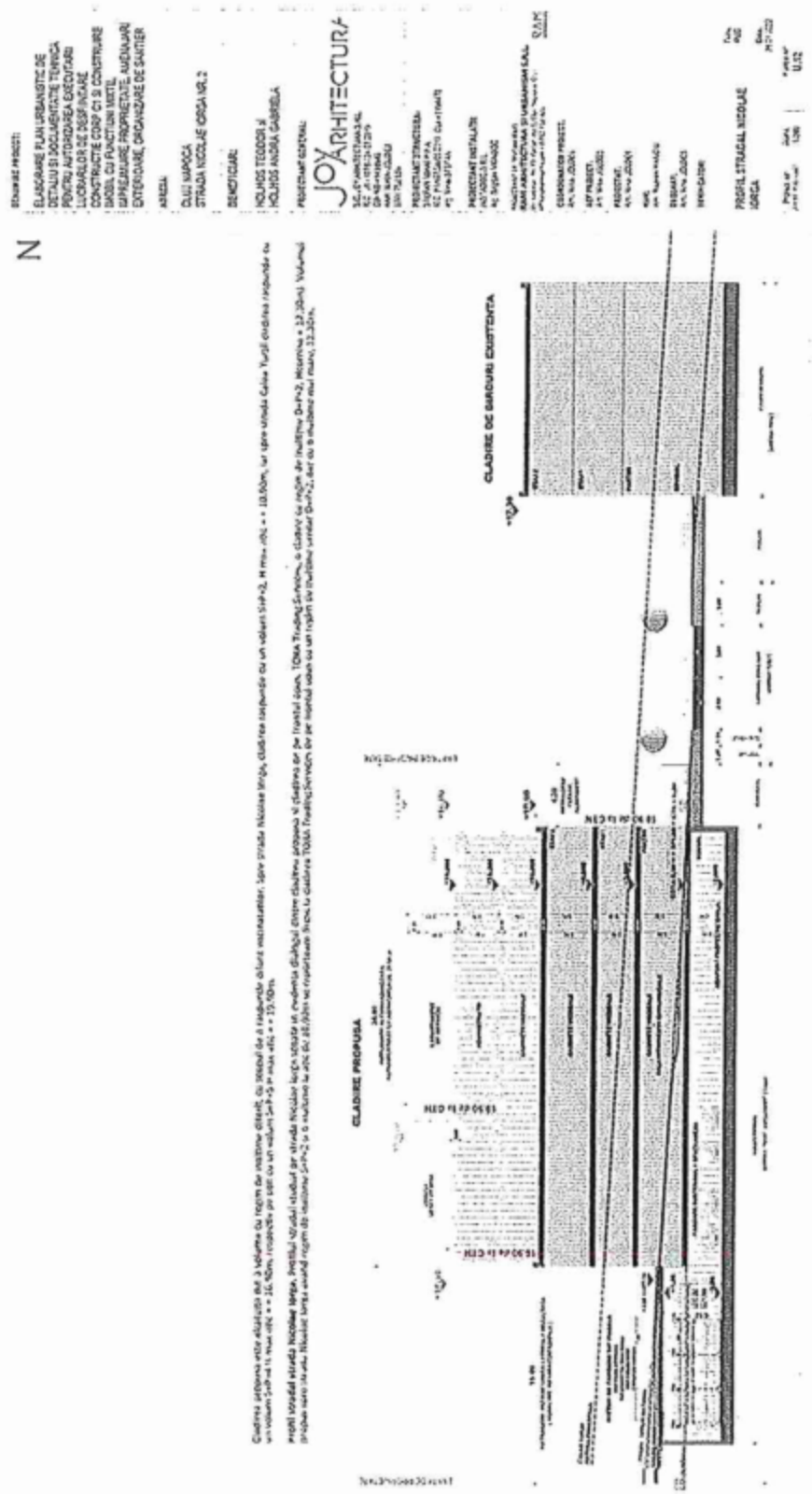
- ✓ INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA DIALOGULUI CLADIRII PROPUSE CU CLADIRILE EXISTENTE DE PE FRONTURILE OPUSE ATAT PE STRADA NICOLAE IORGA SI STRADA CALEA TURZII

CLADIREA PROPUSA ESTE ALCATUITA DIN 3 VOLUME CU REGIM DE INALTIME DIFERIT, CU SCOPUL DE A RASPUNDE DIFERIT VECINATATILOR. SPRE STRADA NICOLAE IORGA, CLADIREA RASPUNDE CU UN VOLUM S+P+2, H MAX ATIC = + 10.90M, IAR SPRE STRADA CALEA TURZII CLADIREA RASPUNDE CU UN VOLUM S+P+4 H MAX ATIC = +16.90M, RESPECTIV PE COLT CU UN VOLUM S+P+5 H MAX ATIC = + 19.90M.

PROFIL STRADAL STRADA NICOLAE IORGA. (A SE VEDEA PLANSA U.12)
PROFILUL STRADAL STUDIAT PE STRADA NICOLAE IORGA SCOATE IN EVIDENTA DIALOGUL DINTRE CLADIREA PROPUSA SI CLADIREA DE PE FRONTUL OPUS, TORA TRADING SERVICES, O CLADIRE CU REGIM DE INALTIME D+P+2, HCORNISA = 12.30M). VOLUMUL PROPUS SPRE STRADA NICOLAE IORGA AVAND REGIM DE INALTIME S+P+2 SI O INALTIME LA ATIC DE 10.90M SE RAPORTEAZA FIRESC LA CLADIREA TORA TRADING SERVICES DE PE FRONTUL OPUS CU UN REGIM DE INALTIME SIMILAR D+P+2, DAR CU O INALTIME MAI MARE, 12.30M.

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-ach.com

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABScara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436983
Telefon: 0741 / 752 859

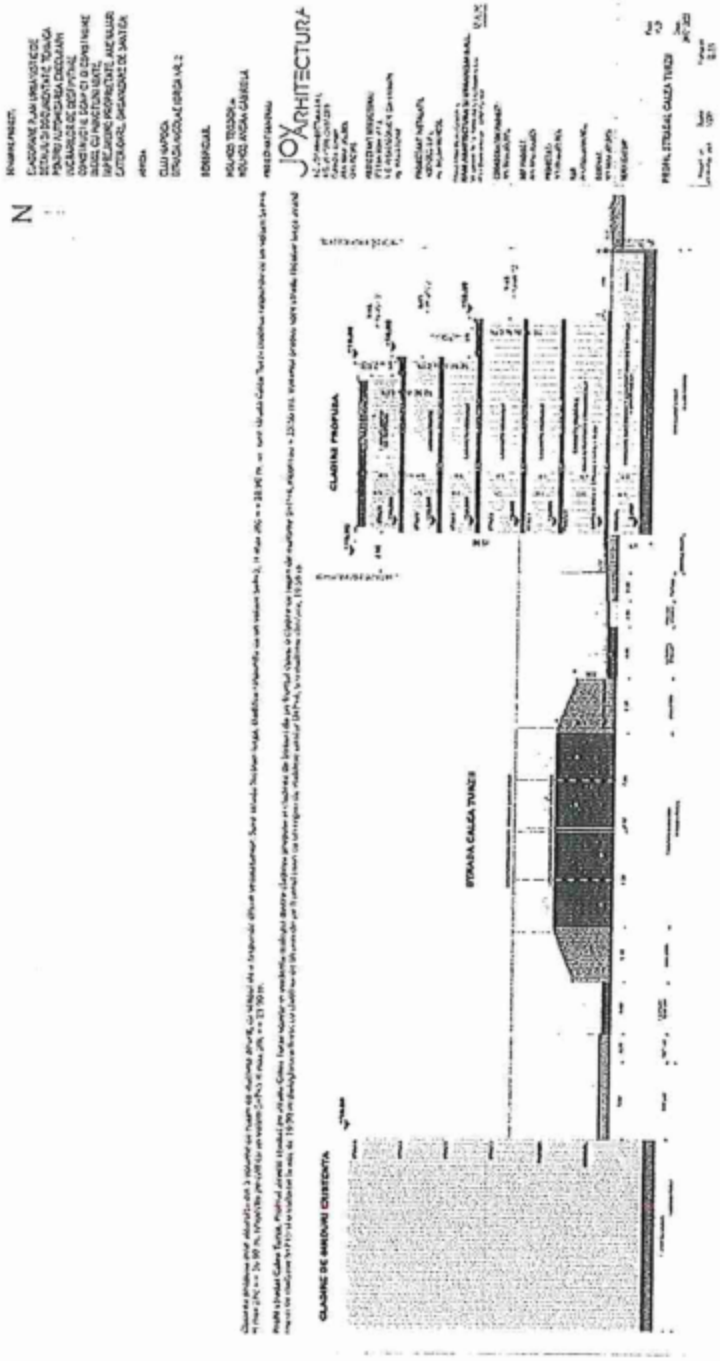


RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40722220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-arh.com

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436589
Telefon: 0741 / 752 859

PROFIL STRADAL CALEA TURZII. (A SE VEDEA PLANSA U.11)

PROFILUL STRADAL STUDIAT PE STRADA CALEA TURZII SCOATE IN EVIDENTA DIALOGUL DINTRE CLADIREA PROPUSA SI CLADIREA DE BIROURI DE PE FRONTUL OPUS, O CLADIRE CU REGIM DE INALTIME D+P+4, HCORNISA = 19.56 M). VOLUMUL PROPUS SPRE STRADA NICOLAE IORGA AVAND REGIM DE INALTIME S+P+5 SI O INALTIME LA ATIC DE 19.90 M DIALOGHEAZA FIRESC CU CLADIREA DE BIROURI DE PE FRONTUL OPUS CU UN REGIM DE INALTIME SIMILAR D+P+4, SI O INALTIME SIMILARA, 19.56 M.



RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1060/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str, Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

APRECIEM IRELEVANTA OBSERVATIA DVS REFERITOARE LA CLADIREA TORA, CUM CA ACEASTA A FOST AUTORIZATA SUB INCIDENTA VECHIULUI PUG, SI CA NU EXISTA O JUSTIFICARE JURIDICA PENTRU A LUA ACEST IMOBIL IN DISCUTIE. CHIAR DACA NU AR EXISTA O ASTFEL DE JUSTIFICIARE, UNA JURIDICA, EXISTA IN SCHIMB O JUSTIFICARE URBANISTICA, CLADIREA EXISTA PE STRADA NICOALE IORGA, LA FEL CUM EXISTA CLADIREA HOTELULUI RAMADA SAU CLADIREA APROBATA CU HCL 284 DIN 03.06.2020 DE PE STRADA CALEA TURZII. MAI MULT, CLADIREA TORA ARE UN REGIM DE INALTIME DEMISOL + PARTER + 2 ETAJE (D+P+2), SI NU ESTE DELOC UN VOLUM ,,EXTREM DE MODEST SI RESTRANS" ASA CUM DUMNEAVOASTRA IL NUMITI, CI ESTE O PREZENTA VOLUMETRICA CU UN REGIM DE INALTIME CE ASTAZI NU SE INCADREAZA IN PREVEDERILE UTR-ULUI DIN CARE FACE PARTE, UTR-LIU, IN CARE SE PERMIT CLADIRI DE MAXIM S+P+1+M. ASADAR DUMNEAVOASTRA AFIRMATI CA AR TREBUI SA IGNORAM CLADIREA TORA CARE NU RESPECTA PUG ACTUAL, DAR SA DESFIINTAM O CLADIRE CONTEXTUALA PRECUM CEA PROPUSA, CE RESPECTA PREVEDERILE URBANISTICE APLICABILE.

IN CEEA CE PRIVESTE CLADIREA D+P+1 EXISTENTA PE AMPLASAMENTUL STUDIAT, NU FACE OBIECTUL DOCUMENTATIEI PUD SI NICI A RAPORTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI, PENTRU DEMOLAREA ACESTEIA EXISTAND UN AVIZ FAVORABIL DIN PARTEA DIRECTIEI JUDETENE DE CULTURA CLUJ, AVIZ 204 / Z / 16.03.2021.

CONTRAR AFIRMATIILOR DUMNEAVOASTRA, IN MEMORIUL GENERAL PUD NU S-A SUSTINUT IN MOD NEADEVARAT CA PE STRADA NICOLAE IORGA AR EXISTA CONSTRUCTII P+2, CI URMATOARELE: „ MASURATORILE TOPOGRAFICE EFECTUATE IN ZONA AU SCOS LA IVEALA FAPTUL CA 5 DINTRE CELE 7 CLADIRI CE COMPUN FRONTUL SUDIC AL STRAZII NICOLAE IORGA AU COTA LA CORNISA CUPRINSA INTRE 9 – 11 M, ECHIVALENT UNUI REGIM DE INALTIME P+2."
IN CONSECINTA, LA STUDIEREA INALTIMII CLADIRILOR INTR-O ANUMITA ZONA, NU DOAR REGIMUL DE INALTIME (NUMARUL DE NIVELE) SE IA IN CALCUL, CI MAI ALES INALTIMILE EFECTIVE ALE CONSTRUCTIILOR.

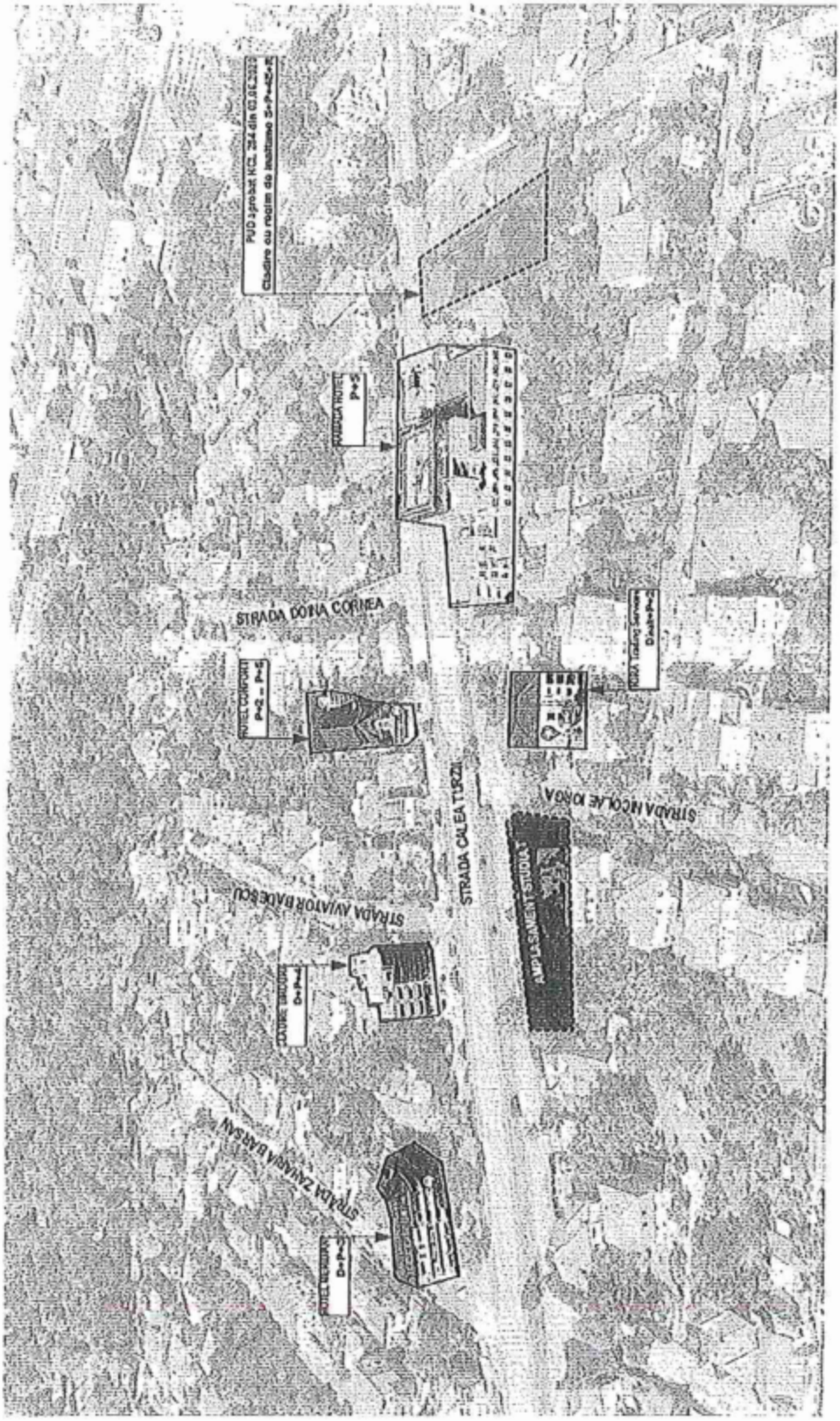
DE ASEMENEA, APRECIEM CA ESTE DE REA CREDINTA UTILIZAREA SINTAGMEI ,,BLOC DE 7 NIVELURI LANGA CASE PARTER". LA O SIMPLA CAUTARE PE PLATFORMELE GOOGLE MAPS SAU GOOGLE EARTH, SE POATE OBSERVA EXISTENTA UNUI MIXAJ INTRE CLADIRI PARTER, PARTER SI 1 ETAJ, PARTER SI 2 ETAJE, BA CHIAR PARTER SI 3 ETAJE IN MIJLOCLUL UNUI CVARTAL FLANCAT PE UNA DINTRE LATURI DE STRADA NICOLAE IORGA. MAI MULT DECAT ATAT, CLADIREA PROPUSA NU ESTE UN ,,BLOC DE 7 NIVELURI", CI O CLADIRE PERFECT CONTEXTUALA, AVAND REGIM DE INALTIME S+P+5, CE SE RACORDEAZA ARMONIOS LA STRADA NICOLAE IORGA PRINTR-UN VOLUM P+2 AVAND ACEEASI COTA LA CORNISA CU CONSTRUCTII DE PE ACEEASI PARTE A STRAZII, SI APOI CRESTE IN INALTIME CATRE STRADA CALEA TURZII, DIALOGAND FIRESC CU CLADIRILE CE COMPUN FRONTURILE STRAZII.

MAI MULT, SE ADUCE IN DISCUTIE COLTUL STRAZII DOINA CORNEA, FOSTA ALBA IULIA, AFIRMANDU-SE CA TOATE CASELE DE LA COLTUL STRAZII SUNT DE ACEEASI INALTIME CU CASELE DE PE INTREAGA STRAGA. APRECIEM CA IN MOD NEINTEMEIAT SE IGNORA SI SE OMIT INTENTIONAT CAZURILE STRAZII AVIATOR BADESCU (VIS-A-VIS DE AMPLASAMENTUL NOSTRU, PE PARTEA CEALALTA A STRAZII CALEA TURZII) SI ZAHARIA BARSAN, STRAZI CARE LA COLTURI PREZINTA CLADIRI D+P+4 SI D+P+3 LANGA CONSTRUCTII PARTER.

STRADA AVIATOR BADESCU, CLADIRE PE COLT D+P+4, LANGA CASA PARTER

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Carasal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-ach.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7A8Scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436589
Telefon: 0741 / 752 859



RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1060/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7A15scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436889
Telefon: 0741 / 752 859

RĂSPUNS LA PUNCTUL 3 DIN MEMORIU.

NECESAR LOCURI DE PARCARE								
OBIECT	NUMAR / SUPRAFATA	NECESAR AUTO CF. ANEXA 2	NECESAR AUTO ROTUNJIT CF. ANEXA 2	NECESAR AUTO CF. NR. CABINETE SI BIROURI (1 LOC / CABINET, BIROU)	PARCARI AUTO ASIGURATE	NECESAR VELO CF. ANEXA 2	NECESAR VELO ROTUNJIT CF. ANEXA 2	PARCARI VELO ASIGURATE
LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU								
APARTAMENTE AU MAI MARE DECÂT 100 MP	1	2	2	2	2	1	1	1
CLINICA MEDICALA								
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	295	3.6875	4	3	6	2.95	3	6
SUPRAFATA UTILA COMERT SPECIALIZAT VANZARE OCHELARI	34.88	1	1	1	INTEGRAT MAI SUS	-	-	1
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	305	3.8125	4	4	5	3.05	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	303	3.7875	4	4	5	3.03	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 3	217	2.7125	3	4	5	2.17	3	4
SUPRAFATA UTILA BIROURI ADMINISTRATIE ETAJ 4	211	2.6375	3	4	4	2.6375	3	4
TOTAL PARCARI			21	22	24		18	26

CONFORM ANEXEI 2 LA RLU, PENTRU SPAȚIUL PENTRU COMERȚ SPECIALIZAT ÎN VÂNZAREA OCHELARILOR ESTE NECESAR 1 LOC DE PARCARE AUTO PENTRU CEI 34.88 MP SUPRAFAȚĂ UTILĂ ALOCATĂ - *„ 1 LOC DE PARCARE LA 50 MP SUPRAFAȚĂ DE VÂNZARE, PENTRU FUNCȚIUNI COMERCIALE CU NUMĂR REDUS DE CLIENȚI (COMERȚ SPECIALIZAT, PRODUSE CARE NU SUNT DE LARG CONSUM: ANTICARIATE, GALERII DE ARTĂ, DESFACERE DE PRODUSE MANUFACTURIERE, DESFACEREA UNOR PRODUSE DEDICATE EXCLUSIV UNOR ANUMITE CATEGORII PROFESIONALE SAU DE UTILIZATORI ETC).*

DUPĂ CUM SE POATE OBSERVA ÎN TABELUL DE MAI SUS, LA PARTERUL CLĂDIRII UNDE ESTE PREVĂZUTĂ ȘI PARTEA DE COMERȚ, SUNT NECESARE 4 LOCURILE DE PARCARE CONFORM ANEXEI 2, ȘI ASIGURATE SUNT 5, AȘADAR CEL DE-AL CINCILEA LOC ESTE ATRIBUIT COMERȚULUI SPECIALIZAT. MAI MULT, PENTRU TOATĂ CLĂDIREA SUNT NECESARE 22 DE LOCURI DE PARCARE, IAR PROIECTUL ASIGURĂ CU 2 LOCURI DE PARCARE ÎN PLUS, RESPECTIV 24 DE LOCURI DE PARCARE.

FUNCȚIUNEA IMOBILULUI NU ESTE CEA DE POLICLINICĂ, CI CLINICĂ MEDICALĂ CU SPECIFIC OFTALMOLOGIC ȘI ALTE SPECIALITĂȚI (IMPLICIT CONEXE) CUM AR FI OPTICĂ MEDICALĂ, CABINET OPTICIENI, OPTOMETRIE, CABINET OPTOMETRIȘTI, SPAȚIU PREZENTARE AJUSTARE RAME, SPAȚIU PRELUCRARE LENTILE, OFTALMOLOGIE PEDIATRICĂ COMPLEXĂ, CABINET BIOMICROSCOPIE, TERAPIE CU AMBLYOPIS, TERAPIE TOPICĂ, TERAPIE SISTEMICĂ PEDIATRICĂ, ETC).

NECESARUL DE LOCURI DE PARCARE AFERENTE FUNCȚIUNII PROPUSE A FOST UN SUBIECT ANALIZAT ȘI DEZBĂTUT ÎN COMISIILE CTATU CARE AU APROBAT ATÂT FUNCȚIUNEA PROPUSĂ CÂT ȘI NUMĂRUL DE LOCURI DE PARCARE PROPUS.

FUNCȚIUNEA PROPUSĂ NU NECESITĂ UN NUMĂR MAI MARE DE LOCURI DE PARCARE DECÂT CELE ASIGURATE, AȘADAR SUSȚINEREILE CONFORM CĂRORA „SE VA PARCA PE STRADA NICOLAE IORGA" SUNT PE DEPLIN NEÎNTEMEIATE.

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1060/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-srl.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7A8C scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comerțului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

RĂSPUNS LA PUNCTUL 4 DIN MEMORIU.

UN PRIM ASPECT DE MENTIONAT ESTE ACELA CA PARCAREA DESTINATA PACIENTILOR ESTE REZOLVATA LA SOL CU ACCES EXCLUSIV DE PE STRADA CALEA TURZII. ACCESUL DE PE STRADA NICOLAE IORGA PERMITE INTRAREA IN PARCAREA SUBTERANA DESTINATA PERSONALULUI MEDICAL.

NU TOATE CERINTELE MAXIME S-AU RAPORTAT LA STRADA CALEA TURZII, ATATA VREME CAT CLADIREA RASPUNDE DIFERIT VECINATATILOR, ASA CUM AM ARATAT MAI SUS.

DAR POATE CEL MAI IMPORTANT ASPECT DE MENTIONAT ESTE FAPTUL CA, IN RAPORT CU ACEASTA INVESTITIE, A FOST INTOCMIT UN STUDIU DE IMPACT ASUPRA STARII DE SANATATE A POPULATIEI, INTOCMIT DE CMS CLUJ-NAPOCA PRIN DR. ANCA ELENA GURZAU, LA SOLICITAREA DSP. STUDIUL DE IMPACT CUPRINDE URMATOARELE CONCLUZII:

- ✓ UNITATEA MEDICALA VA FUNCTIONA INTR-O ZONA SITUATA IN APROPIEREA UNEI ARTERE CU TRAFIC AUTO INTENS, DAR FARA SURSE DE POLUARE INDUSTRIALA.
- ✓ ZGOMOTUL GENERAT DE TRAFICUL DE INCINTA NU DEPASESTE VALORILE MAXIM ADMISE LA 12 M DE CENTRUL PARCARII DE LA SOL.
- ✓ INDICII DE HAZARD CALCULATI PENTRU CONCENTRATIILE NOXELOR DIN TRAFICUL AUTO DE INCINTA INDICA LIPSA PROBABILITATII UNEI TOXICITATI POTENTIALE ASUPRA SANATATII GRUPURILOR POPULATIONALE DIN ZONA, INCLUSIV PACIENTI, A MIXTURII DE POLUANTI EVALUATE.
- ✓ REZULTATELE OBTINUTE PRIVIND DOZA DE EXPUNERE SI APORTUL ZILNIC CALCULATE A CONCENTRATIILOR ESTIMATE ALE BENZENULUI DIN TRAFICUL DE INCINTA (2,74% DIN COV) ARATA CA NU SE VOR PRODUCE EFECTE ASUPRA STARII DE SANATATE DATORITA ACESTORA.
- ✓ IN CONCLUZIE, CALITATEA AERULUI SI NIVELUL DE ZGOMOT IN ZONA OBIECTIVULUI ANALIZAT ESTE SPECIFICA MEDIULUI URBAN ACTUAL.
- ✓ ZONA DE PROTECTIE SANITARA CARE SE PROPUNE PENTRU UNITATEA MEDICALA DE PE STR. STR. NICOLAE IORGA NR. 2, APARTINAND D-LOR HOLHOS TEODOR SI HOLHOS ANDRA GABRIELA ESTE DELIMITATA IN LIMITA TERENULUI DISPONIBIL (PROPRIETATE).

RĂSPUNS LA PUNCTUL 5 DIN MEMORIU.

PARCELA STUDIATĂ ESTE O PARCELĂ DE COLȚ LA INTERSECȚIA STRĂZILOR CALEA TURZII ȘI NICOLAE IORGA. ESTE FIRESC A CONSIDERA FAPTUL CĂ PARCELA ARE 2 ALINIAMENTE, UNUL LA STRADA CALEA TURZII ȘI UNUL LA STRADA NICOLAE IORGA, ÎNTRUCÂT ESTE IMPERIOS NECESAR CA NOUA CLĂDIRE SĂ SE ALINIEZE LA CLĂDIRILE VECINE DE PE AMBELE STRĂZI PRIN RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENTE. PLANȘA U.05 DIN PROIECT SURPRINDE CUM ANUME SE RETRAGE CLĂDIREA FAȚĂ DE AMBELE ALINIAMENTE PENTRU A SE INSERA FIRESC ȘI CORECT ÎN CONTEXT.

ALINIAMENTUL ESTE MARCAT PE PLAN CA O LINIE CARE SEPARĂ SPAȚIUL PUBLIC DE SPAȚIUL PROPRIETATE PRIVATĂ. CLĂDIREA ARE AȘADAR FRONT LA STRADA CALEA TURZII ȘI STRADA NICOLAE IORGA.

PENTRU AMBELE PARCELE DIRECT ÎNVECINATE (STRADA CALEA TURZII ȘI STRADA NICOLAE IORGA) LIMITA DE PROPRIETATE REPREZINTĂ LIMITA DE VECINĂTATE LATERALĂ, ÎN SENSUL ÎN CARE PARCELA NOASTRĂ SE AFLĂ ÎN LATERALUL AMBELOR PARCELE VECINE, ACESTA FIIND ȘI MOTIVUL PENTRU CARE PARCELA NU ARE LIMITA POSTERIOARA, CI DOUA LIMITE LATERALE.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI ESTE LIMITA OPUSĂ ALINIAMENTULUI. PRIN MEMORIUL DEPUS SE SUȚINE CĂ LIMITA ESTICĂ ESTE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI. DIN PUNCT DE VEDERE CADASTRAL IMOBILUL SE AFLĂ SITUAT PE STRADA NICOLAE IORGA NR. 2, ȘI NU PE STRADA CALEA TURZII.
MAI MULT DECÂT ATÂT, TOATE PARCELE DE PE STRADA NICOLAE IORGA AU ACEEAȘI CONFIGURAȚIE GEOMETRICĂ, ADÂNCIME MAI MARE DECÂT FRONTUL LA STRADĂ, DATORITĂ FAPTULUI CĂ ÎN ACEASTĂ ZONĂ PARCELARUL ESTE PROTEJAT, IAR NOI, ÎN PRIMA FAZĂ A ACESTUI PROIECT AM COMASAT 3 PARCELE EXISTENTE CARE CÂNDVA ALCĂTUIAU PARCELA MARE DE ASTĂZI, CONFORM AVIZ FAVORABIL NR. 204 / Z / 16.03.2021 EMIS DE DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ, SUB CONSIDERENTUL REFACERII PARCELARULUI INTERBELIC.

15

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 43772220, J12/1660/2019
tel: 0752152402
e-mail:office@ram-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABScara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comerțului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436089
Telefon: 0741 / 752 859

AȘADAR, CHIAR DACA AR FI SĂ CONSIDERĂM CĂ PARCELA STUDIATĂ ARE LIMITĂ POSTERIOARĂ, DESI DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC O PARCELA DE COLT NU ARE LIMITA POSTERIOARA, ACEASTA CU SIGURANȚĂ NU POATE FI APRECIATA CA FIIND LIMITA ESTICĂ (OPUSĂ ALINIAMENTULUI DE PE CALEA TURZII), CI AR PUTEA FI CEL MULT LIMITA SUDICĂ (OPUSĂ ALINIAMENTULUI DE PE NICOLAE IORGA).
ORI RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITA SUDICĂ ESTE DE 15.00 M > 6.00 M.

RĂSPUNS LA PUNCTUL 6 DIN MEMORIU.

CONFORM CELOR ENUNȚATE ÎN PUNCTUL 6 DIN MEMORIU, SE SUSTINE CĂ PARCELA STUDIATĂ ESTE NECONSTRUIBILĂ, DATORITĂ FAPTULUI CĂ ADÂNCIMEA PARCELEI FAȚĂ DE STRADA CALEA TURZII ESTE MAI MICĂ DECÂT LUNGIMEA FRONTULUI LA STRADĂ.

ACEASTĂ SUSȚINERE ESTE PE DEPLIN NEÎNTEMEIATĂ DIN PUNCTUL NOSTRU DE VEDERE ȘI DIN PUNCTUL DE VEDERE AL COMISIILOR AVIZATOARE.
AMPLASAMENTUL FIGUREAZĂ CADASTRAL PE STRADA NICOALE IORGA NR. 2, IAR ÎN RAPORT CU ACEST FAPT ȘI LUÂND ÎN CONSIDERARE CĂ PARCELARUL ESTE PROTEJAT, PARCELA STUDIATĂ ESTE CONSTRUIBILĂ ȘI RESPECTĂ TOATE CONDIȚIILE DIN RLU ZCP_M3, SECT. 3, PCT 4:

- PARCELA ARE FRONT LA STRADĂ.
- LUNGIMEA FRONTULUI LA STRADĂ ESTE DE 24.08 M > 21.00 M.
- ADÂNCIMEA (51.06 M) ESTE MAI MARE DECÂT FRONTUL LA STRADĂ (24.08 M).
- SUPRAFAȚA ESTE 945.00 MP > 800 MP.
- PARCELA ARE FORMĂ REGULATĂ.

RĂSPUNS LA PUNCTUL 7 DIN MEMORIU.

CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR. 350 / 2001 PRIN DOCUMENTAȚII PUD SE POT STABILI PREVEDERI SPECIFICE CU PRIVIRE LA ACCESELE AUTO ȘI PIETONALE. EXISTĂ ACCES DIRECT LA DOUĂ DRUMURI PUBLICE - STRADA CALEA TURZII ȘI STRADA NICOLAE IORGA. LUÂND ÎN CONSIDERARE FUNCȚIUNILE PROPUSE - CLĂDIRE MIXTĂ ADĂPOSTIND FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE, BIROURI ADMINISTRATIVE ȘI LOCUIRE DE SERVICIU, SE PROPUN ACCESE PIETONALE ȘI CAROSABILE DISTINCTE. ÎN CONSECINȚĂ SE PROPUN CÂTE 1 ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL DIN STRADA CALEA TURZII, RESPECTIV CÂTE 1 ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL DIN STRADA NICOLAE IORGA. PARCAREA DESTINATA PACIENTILOR ESTE REZOLVATA LA SOL CU ACCES EXCLUSIV DE PE STRADA CALEA TURZII. ACCESUL DE PE STRADA NICOLAE IORGA PERMITE INTRAREA IN PARCAREA SUBTERANA DESTINATA PERSONALULUI MEDICAL. IN PLUS, ACCESUL PIETONAL SI CAROSABIL REALIZAT CONCOMITENT DAR DIFERENTIAT DE PE CELE DOUA STRAZI, CALEA TURZII SI NICOLAE IORGA, REPREZINTA UN BENEFICIU INCLUSIV PENTRU PERSOANELE CARE LOCUIESC PE STRADA NICOLAE IORGA, ACEASTA MODALITATE DE ACCES REDUCAND TRAFICUL PE STRADA RESPECTIVA.

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1060/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-arh.com

JOY ARHITECTURA
S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str. Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABCscara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comerțului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

CONCLUZII:

- PROIECTUL CARE FACE OBIECTUL DISCUȚIEI A FOST SUPUS UNEI DOCUMENTAȚII DE TIP PUD PENTRU A STUDIA ÎNTOCMAI ÎNCADRAREA PROIECTULUI ÎN CONDIȚIILE REGULAMENTELOR DE URBANISM APLICABILE ȘI A FOST AVIZAT FAVORABIL DE CĂTRE DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ SUB NR. 630 / Z / 05.07.2021 , RESPECTIV A PRIMIT AVIZ ARHITECT ȘEF FAVORABIL DIN PARTEA PRIMĂRIEI CLUJ-NAPOCA ÎN URMA COMISIEI CTATU DIN DATA DE 07.03.2022. MENȚIONĂM PE ACEASTĂ CALE FAPTUL CĂ PROIECTUL DE FAȚĂ A FOST ANALIZAT DE COMISII TEHNICE CONSTITUITE DIN CIRCA 20 DE ARHITECȚI ȘI URBANIȘTI CARE AU ANALIZAT ÎNTOCMAI PLIEREA PROIECTULUI PE REGLEMENTĂRILE URBANISTICE AFERENTE ZONEI CONFORM PUG CLUJ-NAPOCA, DAR MAI ALES INTEGRAREA NOII CLĂDIRI ÎN CONTEXTUL IMEDIAT.

- CONSIDERĂM CĂ NU AȚI STUDIAT SUFICIENT PROIECTUL PENTRU A-I ÎNȚELEGE COMPLEXITATEA REZULTATĂ DINTR-UN SET DE ANALIZE ȘI STUDII URBANISTICE LABORIOASE CARE AU CREIONAT SOLUȚIA APROBATĂ DE COMISIILE TEHNICE AVIZATOARE.

- SOCOTIM CĂ AȚI CĂUTAT CU ORICE PREȚ SĂ GĂSIȚI PUNCTE ALE PROIECTULUI DE CARE SĂ VĂ LEGAȚI ȘI PE CARE DOAR DVS. SĂ LE CONSIDERAȚI NEVRALGICE, ADUCÂNDU-NE ATÂT NOUĂ, CÂT ȘI INSTITUȚIILOR AVIZATOARE, ACUZE GRAVE. NIMENI NU A ÎNCERCAT SĂ PĂCĂLEASCĂ PE NIMENI, SĂ INDUCĂ ÎN EROARE, SĂ ELUDEZE, SĂ FOLOSEASCĂ ARTIFICII NELEGALE, AȘA CUM DVS. NE ACUZAȚI PE NEDREPT.

- GRUPUL PE CARE DVS L-ATI CONSTITUIT IMPOTRIVA PROIECTULUI NOSTRU DENIGREAZA BUNA PRACTICA SI EXPERTIZA COMISIILOR AVIZATOARE.

- ÎN MEMORIILE FORMULATE DE DVS AȚI FOLOSIT ÎN REPETATE RÂNDURI SINTAGMELE „ÎNCĂLCAT GRAV" , „PROIECTANTUL A ALES...ÎN SCOPUL DE A ELUDA", „ARTIFICII ȘI CONDUITĂ NELEGALĂ".
  VA ADUCEM LA CUNOSTINTA CA ACESTE ACUZE NEDOVEDITE SI GRATUITE SUNT APTE SA ATRAGA CONSECINTE JURIDICE SI VA SOLICITAM SA VA REANALIZATI POZITIA ÎN CONDIȚIILE ÎN CARE PROIECTUL, ÎN TOATE FAZELE LUI, S-A STRĂDUIT SĂ SATISFACĂ TOATE CERINȚELE, EXIGENȚELE ȘI REGLEMENTĂRILE URBANISTICE APLICABILE ZONEI, FIE ELE PARTE DIN LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE, PUG, RLU, ETC SAU CELE CE ȚIN DE BUNUL SIMȚ AL ARHITECTULUI CARE INSEREAZĂ O CONSTRUCȚIE NOUĂ ÎNTR-UN CONTEXT EXISTENT.

- NU ÎN ULTIMUL RÂND, FIECARE DECIZIE LUATĂ DE BIROUL NOSTRU DE PROIECTARE A FOST JUSTIFICATĂ ÎN PROIECT, IAR DOVADA PLIERII PE CERINȚELE DIN REGULAMENTELE APLICABILE ZONEI ESTE ÎNSUȘI PROIECTUL, DAR ȘI TABELUL CU TILTLUL „PLIERE PE REGULAMENT" PREZENTAT ATÂT ÎN PARTEA SCRISĂ, CÂT ȘI ÎN PARTEA DESENATĂ, PRECUM ȘI FAPTUL CĂ A PRIMIT AVIZ FAVORABIL ÎN TOATE FORUMURILE DECIZIONALE IMPLICATE LA FAZA PUD, INCLUSIV IN PROCESUL DE CONSULTARE A POPULATIEI.

CU STIMA,

ARH. RAZVAN MANCIU
ARH. MIHAI JOLDES

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Răzvan V.D.
MANCIU
arhitect
D Z1 D Z2 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

RAM

Societatea Comercială
J1/1376/2019
S.R.L
JOY
ARHITECTURA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
9999
Mihai Mădălin
JOLDEȘ

17

PRIMĂRIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitc

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr.506274/433 din 11.05.2022

EXPEDIAT
29. IUL. 2022

Către,
dna.Prelipceanu Ioana Iarina

Cluj-Napoca, jud.Cluj

Referitor la memoriul dvs. înregistrat cu nr. de mai sus prin care sesizați unele aspecte privind investiția ce urmează a se realiza pe str. Nicolae Iorga nr. 2 vă comunicăm punctele de vedere a compartimentelor de specialiate din cadrul instituției noastre cu privire la aspectele sesizate:

1. Raportat la procedura de consultare a publicului;

În acest sens relevante sunt dispozițiile art. 42 din Ordinul nr. 2701/2010 conform căruia: "În situația solicitării elaborării unui PUD, autoritățile administrației publice locale informează și consultă populația în conformitate cu regulamentul local aprobat prevăzut de prezenta metodologie, cel puțin prin următoarele modalități: **a)se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile;** b)în situația în care inițiatorul PUD ului este o persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, autoritățile administrației publice locale competente cu aprobarea planului notifică inițiatorul PUD cu privire la eventualele obiecții primite și solicită modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile; c)în termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUD, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

De asemenea prin HCL nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritorului de s-a stabilit referitor la PUD: "1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare: în situația solicitării elaborării PUD, primăria, prin structura de specialitate, informează și consultă populația cel puțin prin următoarele modalități:

a) se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile,

b) notificarea inițiatorul PUD-ului în cazul în care este persoană fizică sau juridic interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor cu privire la eventualele obiecții primite și solicitarea modificării propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului comunicat de maximum 7 zile,

c) informarea în scris a proprietarilor, de către primărie, în termen de 7 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUD-ului cu privire la observațiile și răspunsul la acestea."

Nu în ultimul rând, art. 61 din Legea nr. 350/2001 prevede că: "Informarea și consultarea publicului se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor. "

Față de prevederile legale mai sus indicate au fost notificați vecinii/proprietarii direct afectați – Str. Nicolae Iroga nr. 4, Calea Turzii nr. 61 - (notificarea nr. 692872/433/13.12.2021 și nr. 692880/433/13.12.2021), în acord art. 42 din Ordinul nr. 2701/2010 care și-au dat inclusiv acordul notarial, nefiind formulate obiecțiuni de către aceștia. Mai mult, anunțul cu privire la inițierea documentației de urbanism a fost făcut public și pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, dar și publicat în ziar încă din data de 26.11.2021, motiv pentru care susținerile dvs. din memoriu raportat la încălcarea procedurii de consultare a publicului nu sunt întemeiate.

2.1.Raportat la reglementările de urbanism aplicabile în speță, facem următoarele precizări:

Potrivit art. 1 din HG nr. 525/1996: "(1)Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2)Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de

amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora. (3)Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice şi regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor. "

Art. 31 din HG nr. 525/1996 prevede că: (1)Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii. Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii," iar prin Art. 32 s-a stabilit că: "(1)Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei (2)Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetric şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă".

Conform Art. 12 din RLU Cluj-Napoca (dispoziţii generale) ;"(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(1) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secţiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentaţia tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar: (a) pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora (a) pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente - şi numai dacă funcţiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secţiunii "2. - Utilizare funcţională" - punctele 1 şi 2 a RLU aferent fiecărei UTR, sau dacă nu sunt respectate condiţionările impuse la punctul "2 - Utilizări admise cu condiţionări".

Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcţiunilor admise, iar condiţionările au drept scop tocmai eliminarea situaţiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activităţi diferite - în ceea ce priveşte accesul, intimitatea spaţiului rezidenţial, factori poluanţi de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibraţii, aglomerare de persoane şi marfuri etc) (b) în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate - şi numai dacă destinaţia propusă sau condiţiile de desfăşurare a activităţilor diferă de cele reglementate în cadrul secţiunii "2. - Utilizare funcţională" - punctele 1 şi 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul şi funcţionalitatea fiecărei zone prin mixajul de activităţi a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât şi prin condiţionările impuse (c) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidenţiate activităţi pentru care acest acord e necesar (1) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcţii sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeţei utile destinate acestor utilizări.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 8 conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcţie să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultantă prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

(4) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli: (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie; (Legea 350/2001) (a) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită. (Legea 350/2001) (b) În înţelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puţin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă, sunt considerate subsoluri şi vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT. (c) Excepţii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT: - dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi; - dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja

construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001)."

Conform Art. 11 din RLU Cluj-Napoca (dispoziții generale) Înălțimea construcțiilor din PUG Cluj-Napoca :

"(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ. (1) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(2) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(3) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 9 cuprins în glosarul anexat.

(4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

(6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii."

Raportat la susținerile petenților referitoare la aplicabilitatea RGU cu întâietate față de dispozițiile PUG, menționăm că, într-adevăr, conform art. 81 alin. 2 din Legea nr. 24/000: "Reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele cuprinse în ordinele prefecților sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative de nivel superior." De asemenea, din analiza Legii nr. 350/2001 rezultă că dispozițiile legii nu prevăd în mod expres o clasificare ierarhizată a documentațiilor de urbanism, art. 8 din lege prevede că activitatea de amenajare a teritoriului se exercită pe baza principiului ierarhizării, însă în ceea ce privește activitatea de urbanism acest lucru nu este stabilit în mod concret. Ierarhia documentațiilor de urbanism se poate însă deduce atât din ordinea înșiruirii acestora la art. 45 din lege cât și a reglementării acestora la art. 46 – 49.

Astfel, Regulamentul General de Urbanism prevăzut de art. 49 din lege (potrivit căruia"(1)Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2)Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

(3)După aprobare Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

(4)Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia") este, în conformitate cu art. 39 alin. (1) din lege, asimilat unei documentații de urbanism. În acest sens, ierarhia documentațiilor de urbanism este după cum urmează:

– în planul superior, cu aplicabilitate asupra întregului teritoriu al țării, Regulamentul General de Urbanism,

– la nivel de UAT, cu caracter director și operațional, Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,

– la nivel de părți din localități sau zone cu grad ridicat de complexitate, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,

– la nivel de parcelă individualizată prin număr cadastral, Planul Urbanistic de Detaliu.

Astfel, din analiza dispozițiilor legale supra indicate rezultă că la nivelul superior pentru o unitate administrativ teritorială este Planul Urbanistic General. Nu trebuie omis că în acord cu art. 36 din HG nr. 525/1996: "1)Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament." Or, la nivelul Municipiului Cluj-Napoca este în vigoare planul urbanistic general aprobat prin HCL nr. 493/2014, reglementare urbanistică de nivel superior, care a fost aprobat cu respectarea HG nr. 525/1996.

În cele din urmă, așa cum rezultă din analiza HG nr. 525/1996 – art. 1 din Regulemant- Regulamentul General de urbanism este conceput ca un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism,

R.G.U. stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora. Principalele sale funcţii sunt, pe de o parte, aceea de a permite autorizarea directă a construcţiilor, în sensul că până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se face numai în condiţiile stabilite de R.G.U., iar, pe de altă, regulamentele locale de urbanism detaliază articolele cuprinse în aceasta, **conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicile unităţilor teritoriale de referinţă.** De asemenea, sunt prevederi aplicabile în mod direct „construcţiilor şi amenajărilor" pe care documentaţiile de urbanism trebuie doar să le transpună şi altele care rezultă din combinarea cu „zonarea" oferită de acestea din urmă. Funcţiile R.G.U. şi cea a documentaţiilor de urbanism sunt strâns corelate, primul enunţând prevederile referitoare la utilizarea terenurilor, celelalte determinând zonele în interiorul cărora se aplică regulile de bază stabilite de Regulament şi completându-le pe acestea din urmă.

Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităţilor administraţiei publice locale competenţa de a stabili regimul urbanistic la nivelul localităţii ori a unităţii administrativ-teritoriale în perimetrul căreia îşi are jurisdicţia, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerinţele şi nevoile interesului public şi al celui individual reprezentat de titular.

De asemenea, potrivit dispozitiilor art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentaţiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele, acţiunile, procesele şi măsurile de amenajare şi de dezvoltare durabilă a localităţii.

Conform dispozitiilor art 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât *caracter director şi strategic, cât şi caracter de reglementare* şi reprezintă principalul instrument de planificare operaţională, constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare".

Mai mult, conform art. 65 alin. 1 din Legea nr. 350/2001"În absenţa Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism."

Per a contrario rezultă că dacă există PUG şi RLU aprobat la nivelul unităţii administrativ teritoriale se aplică aceste reglementări şi nu prevederile HG nr. 525/1996.

2. Referitor la volumentria clădirilor de pe strada Nicolae Iorga;

Regimul de înaltime al cladirii propuse, S+P+5E, a fost stabilit in conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr.493 / 22.12.2014, UTR ZCP_M3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

În conformitate cu prevederile UTR ZCP_M3 sunt permise în această unitate teritoriala de referinţă cladiri cu regim de inaltime S+P+5E.C

Conform PUG UTR ZCP_M3 sectiunea 3, punctul 10. inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- pentru clădirile comune, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală (maxi- mă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei spre spaţiul public de minimum 1,80 m.
- pentru clădirile de colţ, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maxi- mă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+5E.
- întrucat amplasamentul în discuţie este unul de colt, la intersectia dintre strada Calea Turzii si Nicolae Iorga, cu front la strada Calea Turzii, s-a solicitat regimul de inaltime S+P+5E pe colt, respectiv 2 volume de racordare S+P+4e si S+P+2E spre strada Nicolae Iorga.
- UTR ZCP_M3 aferentPUG permite Hmax cornisa 22m, Hmax cladire 22m. cladirea propusa are Hmax = 19.90m, cu 2.10m sub ceea ce permite PUG

În ceea ce priveşte integrare in context - racordarea volumetriei la cladirile invecinate - strada Nicolae Iorga

- în ce priveste cladirea propusă, în raport cu strada Nicolae Iorga se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel încât cladirea îşi racordează volumul S+P+2E la cladirile înalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importanta este cladirea de pe str. Nicolae Iorga nr. 6 cladire propusa spre clasare în lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colt cu regim de inaltime S+P+4E , S+P+5E pentru a raspunde la Calea Turzii, stradă principală de tranziţie cu caracter reprezentativ pentru oraş.

În ceea ce priveşte integrarea în context - analiza fondului construit de pe latura aferentă str. Nicolae Iorga pe care este amplasata parcela :

- regimul de înalţime al clădirilor de pe str. Nicolae Iorga variază de la P la D+P+1+M;. masuratorile topografice efectuate in zona au scos la iveala faptul ca 5 dintre cele 7 cladiri ce compun frontul sudic al străzii Nicolae Iorga au cota la cornisa cuprinsa intre 9 – 11 m, echivalent unui regim de inaltime P+2E. celelalte 2 cladiri au regim P (Nicolae Iorga nr.4) , respectiv D+P (Nicolae Iorga nr. 14). Aşadar, raportarea la cladirea cu regim de inaltime P din imediata vecinatate a amplasamentului studiat devina limitativa si nejustificata in conditiile in care pe strada predomina cladirile mai inalte in detrimentul celor joase cu un raport de 5:2. mai mult, toate cladirile existente de pe strada Nicolae Iorga fac parte din alt UTR, respectiv ZCP_Liu ce permite hmax = 12 m, regim de inaltime echivalent (S)+P+1+R(3 niveluri supraterane).

În ceea ce priveşte integrare in context - analiza dialogului cladirii propuse cu cladirile existente de pe fronturile opuse atat pe str. Nicolae Iorga şi str. Calea Turzii

- cladirea propusa este alcatuita din 3 volume cu regim de inaltime diferit, cu scopul de a raspunde diferit vecinatatilor. spre strada Nicolae Iorga, cladirea raspunde cu un volum S+P+2E, H max atic = + 10.90m, iar spre strada Calea Turzii cladirea raspunde cu un volum S+P+4E H max atic = +16.90m, respectiv pe colt cu un volum S+P+5E H max atic = + 19.90m.

3. Referitor la numărul de parcări necesare unei policlinici;

Raportat la funcţiunea propusă, RLU aferent ZCP_M3 permite realizarea unei structuri funcţionale mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradiţional), semicolectivă, colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism.

În ceea ce priveşte funcţiunea imobilului este de imobil mixt ce cuprinde locuinţă şi clinică medicală cu specific oftalmologic, conform Anexei nr. 1 din RLU: " Funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială: spital general (judeţean, municipal), **clinică de specialitate**, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sânge, staţii de salvare etc) Creşă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistenţă socială" şi nu policlinică astfel cum indicaţi în cuprinsul memoriului.

Legislaţia în domeniu (HG nr. 525/1996, Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătăţii, RLU,) nu defineşte din punct de vedere juridic clinica de specialitate, respectiv policlinica.

Necesarul de parcări s-a făcut conform anexei 2 la RLU,

- pentru spaţiul pentru comerţ specializat în vânzarea ochelarilor este necesar 1 loc de parcare auto pentru cei 34.88 mp suprafaţă utilă alocată - „ 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor pro- duse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).
- la parterul clădirii unde este prevăzută şi partea de comerţ, sunt necesare 4 locurile de parcare conform anexei 2, şi asigurate sunt 5, aşadar cel de-al cincilea loc este atribuit comerţului specializat; mai mult, pentru toată clădirea sunt necesare 22 de locuri de parcare, iar proiectul asigură cu 2 locuri de parcare în plus, respectiv 24 de locuri de parcare.

4. Referitor la traficul şi interesul public al locuitorilor cartierelor Buna Ziua , Borhanci şi Andrei Mureşanu care trebuie protejat;

Parcarea destinata pacientilor este rezolvata la sol cu acces exclusiv de pe strada Calea Turzii. Accesul de pe strada Nicolae Iorga permite intrarea in parcarea subterana destinata personalului medical.

Considerăm că investiţia nu are un impact major asupra cartierelor menţionate.

5. Referitor la amplasarea clădirii faţă de limitele parcelelor

Parcela studiată este o parcelă de colţ la intersecţia străzilor Calea Turzii şi Nicolae Iorga cu front la cele două străzi. În această situaţie noua clădire este imperios necesar ca noua clădire să se alinieze la clădirile vecine de pe ambele străzi prin retrageri faţă acestea. Din punct de vedere cadastral imobilul se află situat pe strada Nicolae Iorga nr. 2, şi nu pe strada Calea Turzii aşa cum susţineţi.

Pentru ambele parcele direct învecinate (strada Calea Turzii şi strada Nicolae Iorga) limita de proprietate reprezintă limita de vecinătate laterală,sens în care parcela petenţilor se află în lateralul ambelor parcele vecine, acesta fiind şi motivul pentru care parcela nu are limita posterioara, ci doua limite laterale.

Aşadar, chiar daca ar fi să considerăm că parcela studiată are limită posterioară, desi din punct de vedere urbanistic o parcela de colt nu are limita posterioara, aceasta cu siguranţă nu poate fi apreciata ca fiind limita estică (opusă aliniamentului de pe Calea Turzii), ci ar putea fi cel mult limita sudică (opusă aliniamentului de pe Nicolae Iorga) ori retragerea faţă de limita sudică este de 15.00 m > 6.00 m.

6. Referitor la caracteristicile parcelelor :

Amplasamentul figurează cadastral pe strada Nicoale Iorga nr. 2, iar în raport cu acest fapt, parcela studiată este construibilă şi respectă toate condiţiile din RLU pentru UTR ZCP_M3 , sect. 3, pct 4:

- parcela are front la stradă.
- lungimea frontului la stradă este de 24.08 m > 21.00 m.

- adâncimea (51.06 m) este mai mare decât frontul la stradă (24.08 m).
- suprafaţa este 945.00 mp > 800 mp.
- parcela are formă regulată.

7. Referitor la încadrarea prevederilor art.8 din RLU aferent ZCP_M3 :

Conform prevederilor art. 32 alin.5 pct b Legii nr. 350 / 2001 actualizată prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto şi pietonale, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spaţiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentaţia de urbanism. PUD-ul este un instrument de proiectare urbană cu caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate.Totodată conform art.8 -circulaţii şi accese, din RLU „pe o parcelă se pot prevedea (..) şi un singur acces carosabil .Accesul carosabil va acea lăţimea de maxim 6 m." reprezintă o recomandare şi nu o obligativitate, pentru soluţia avizată fiind emis şi Avizul Siguranţa Circulaţiei.

Raportat la cele menţionate mai sus considerăm că soluţia avizată întruneşte prevederile legale în vigoare.

ARHITECT ŞEF,
Arh. DANIEL POP

ŞEF BIROU,
Arh. ANDREEA MUREŞAN

3 ex
Ing.Cristina Bartha

Anexa nr. 2
la Raportul informării şi consultării publicului conţine un numărk de 23 pagini
Sluş