

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R,
str. Fabricii nr. 76-78-80, alea Budai Nagy Antal nr. 1-3

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Fabricii nr. 76-78-80, alea Budai Nagy Antal nr. 1-3 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 558496/1/5.06.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 558530/433/5.06.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Fabricii nr. 76-78-80, alea Budai Nagy Antal nr. 1-3, beneficiari: S.C. ANRO INVEST S.R.L., Roas Ovidiu Florian și Roas Anca-Monica;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 45 din 8.04.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+5E+R, str. Fabricii nr. 76-78-80, alea Budai Nagy Antal nr. 1-3, beneficiari: S.C. ANRO INVEST S.R.L., Roas Ovidiu Florian și Roas Anca-Monica, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 352213.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 352213, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă S+P+5E+R, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate și cel puțin Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 7,5 m, după adâncimea de 7,5 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate și cel puțin Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 7,5 m, după adâncimea de 18 m de aliniament;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din alea Budai Nagy Antal și accese pietonale din alea Budai Nagy Antal și str. Fabricii;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei; locuri de parcare auto amenajate la sol și în spații specializate, dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Anterior recepției imobilului mixt:

1. Va fi reamenajată strada Fabricii, pe tronsonul adiacent P.U.D., în baza unui proiect de specialitate, în vederea amenajării unei alveole pentru stația de transport în comun (cu lățimea de 3 m), reconfigurării trotuarului și realizarea semnalizării rutiere orizontale și verticale.

2. Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Fabricii va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și amenajată, în conformitate cu planșa „Reglementări urbanistice” aferente P.U.D., în vederea asigurării unui trotuar cu lățimea de

minim 2,5 m.

3. Parterul construcției propuse va fi retras cu 1 m de la planul fațadei dinspre str. Fabricii, iar fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 1 m va fi dotată cu mobilier urban și corpuri de iluminat, în scopul utilizării acesteia ca loc de așteptare bus.

4. Va fi amenajat noul acces auto pe parcelă din alcea Budai Nagy Antal, cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului, cu respectarea NP 051/2012.

Anterior emiterii CAEC:

Suprafața de teren dezmembrată și amenajată va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa U.05- Obiective de utilitate publică).

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

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

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

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Roas Ovidiu Florian, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 933475/433/2024, cu completările depuse sub nr. 384346/433/2025, 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. 45... din 8.04.2025

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+5E+R,

str. Fabricii nr. 76-78-80, alea Budai Nagy Antal nr. 1-3

generat de imobilul cu nr. cad. 352213

Inițiatori: S.C. ANRO INVEST S.R.L., ROAS OVIDIU FLORIAN, ROAS ANCA-MONICA

Proiectant: S.C. MAIATEC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniel Nicolae Noaghi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 3496 mp, delimitată de strada Fabricii în partea de vest, de alea Budai Nagy Antal în partea de est și de parcele cu fond construit în partea de nord și de sud.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată parțial în UTR RrM1 și parțial în UTR Lip.

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

— *regim de construire:* închis;

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

— *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (...) (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m;

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

— *retragere față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

— *retragere față de limitele laterale și posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uncii sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce

face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente alinamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau altă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic:

-*funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);

-*înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public; Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R;

-*indici urbanistici:* Locuințe, alte utilizări admise: -P.O.T. maxim = 35%;

Această reglementare se va aplica și 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 înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);

-*retragere față de aliniament:* în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

-*retragere față de limitele laterale și posterioare:* pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita/limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilloane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 352213, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă S+P+5E+R, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate și cel puțin Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 7,5m, după adâncimea de 7,5m de la aliniament;

- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate și cel puțin Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 7,5m, după adâncimea de 18m de aliniament;

- *accesul auto și pietonal:* acces auto din aleea Budai Nagy Antal și accese pietonale din aleea Budai Nagy Antal și str. Fabricii;

- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei; locuri de parcare auto amenajate la sol și în spații specializate, dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Anterior recepției imobilului mixt :

1. Va fi reamenajată strada Fabricii, pe tronsonul adiacent PUD, în baza unui proiect de specialitate, în vederea amenajării unei alveole pentru stația de transport în comun (cu lățimea de 3m), reconfigurării trotuarului și realizarea semnalizării rutiere orizontale și verticale.
2. Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Fabricii va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și amenajată, în conformitate cu planșa „Reglementări urbanistice” aferente PUZ, în vederea asigurării unui trotuar cu lățimea de minim 2,5m
3. Parterul construcției propuse va fi retras cu 1m de la planul fațadei dinspre str. Fabricii, iar fâșia adiacentă alinamentului cu adâncimea de 1m, va fi dotată cu mobilier urban și corpuri de iluminat, în scopul utilizării acestuia ca loc de așteptare bus.
4. Va fi amenajat noul acces auto pe parcelă din aleea Budai Nagy Antal, cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului, cu respectarea NP 051/2012.

Anterior emiterii CAEC:

Suprafața de teren dezmembrată și amenajată va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa U.05- Obiective de utilitate publică).

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

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 573276/433/2024) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2024. În urma sesiunii C.T.A.T.U. și a verificării a completărilor depuse sub nr. 933475/433/2024 și nr. 384346/433/2025 în sesiunea operativă din 28.03.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 825 din 12.04.2023 (prelungit până la data de 12.04.2026), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

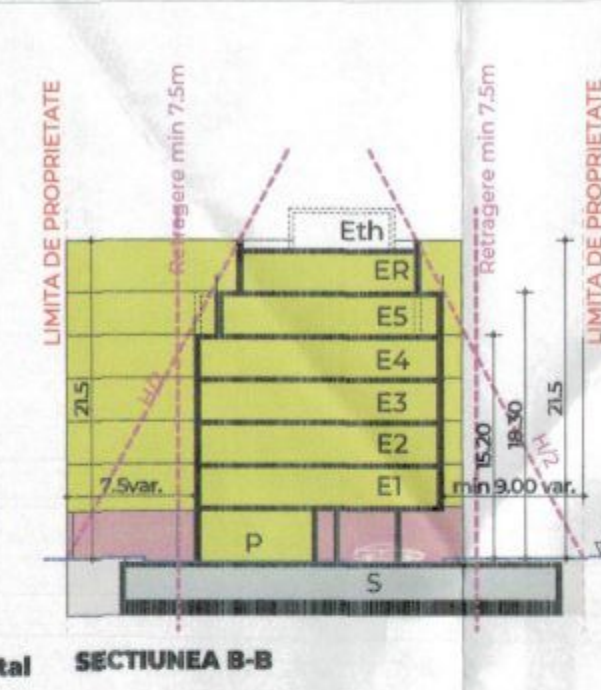
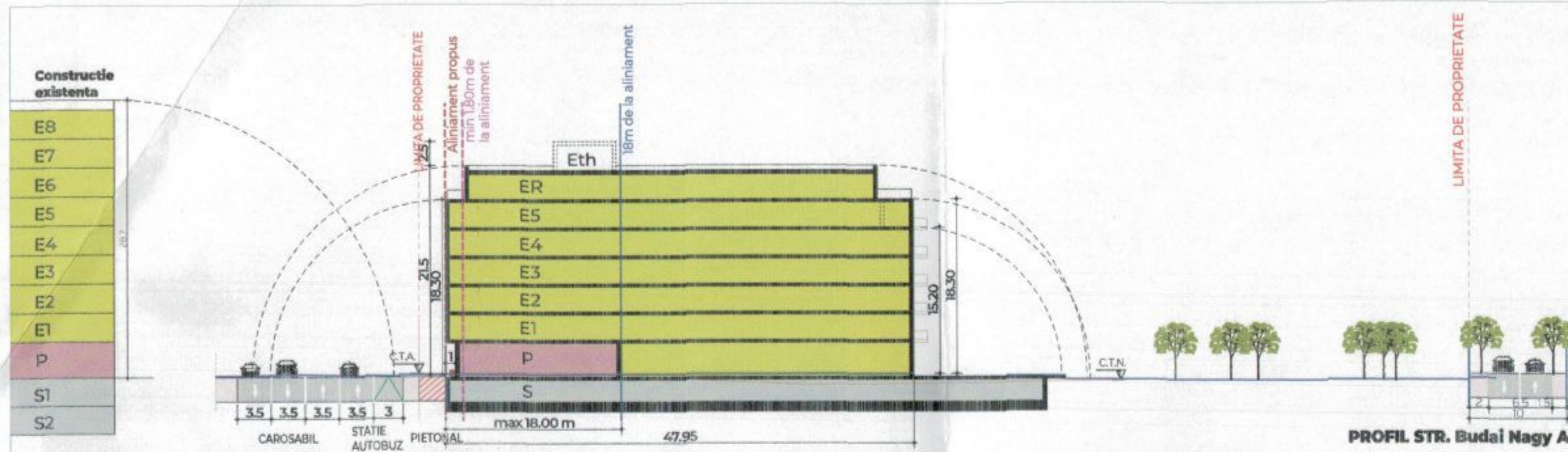
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex-consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 914 6433 din 11.04.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.04.2025



Steren = 3496.00mp
Din care:
- UTR RrM1 = 2376.77 mp
- UTR Lip = 1119.23 mp

S TEREN NECESARA PENTRU REGLEMENTAREA STRAZII
FABRICII CONFORM PUG CLUJ NAPOCA
S=74.8mp

EXISTENT
S CONSTRUITA EXISTENTA = 1040 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA =
1105 mp
P.O.T.EXISTENT = 29.75 %
C.U.T.EXISTENT = 0.32 ADC/ mp.teren

PROPOS
S CONSTRUITA PROPUSA PT. CALCUL P.O.T.= 975.00 mp
(amprenta la sol a cladirii)

S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA
PT. CALCUL C.U.T. = 5824 mp

S teren pt. calcul POT = 3496.00
S teren pt. calcul CUT = 2376.77 mp

POT PROPUS = 27.89 %
POT MAXIM ADMIS = 50 %
Pentru nivelurile cu destinatie de locuire
AC maxima = 40 % x St (suprafata terenului)

CUT PROPUS = 2.45 ADC/ mp. UTR RrM1
CUT PROPUS = 1.67 ADC/ mp. parcela in inteles urban

S. spatii verzi pe sol natural PROPUSE = 874 mp
(25.00% din s teren total)

S. spatii verzi peste subsol PROPUSE = 226 mp

(5 utila acces public = 348mp)
Nr. total locuri parcare auto propuse = 86
Nr. locuri parcare biciclete propuse = 86

CALCULUL NECESARULUI DE PARCARE
Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE = 79
(1 loc/ap. cu 5u-100mp)

Nr. locuri de parcare auto NECESARE FUNCTIUNI
TERTIARE = 7
(1 loc/50 mp Su de vanzare)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto PROPUSE = 86
Nr. locuri de parcare auto PROPUSE SUBSOL = 66 (76%)
Nr. locuri de parcare auto PROPUSE Parter = 20 (24 %)

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete = 86

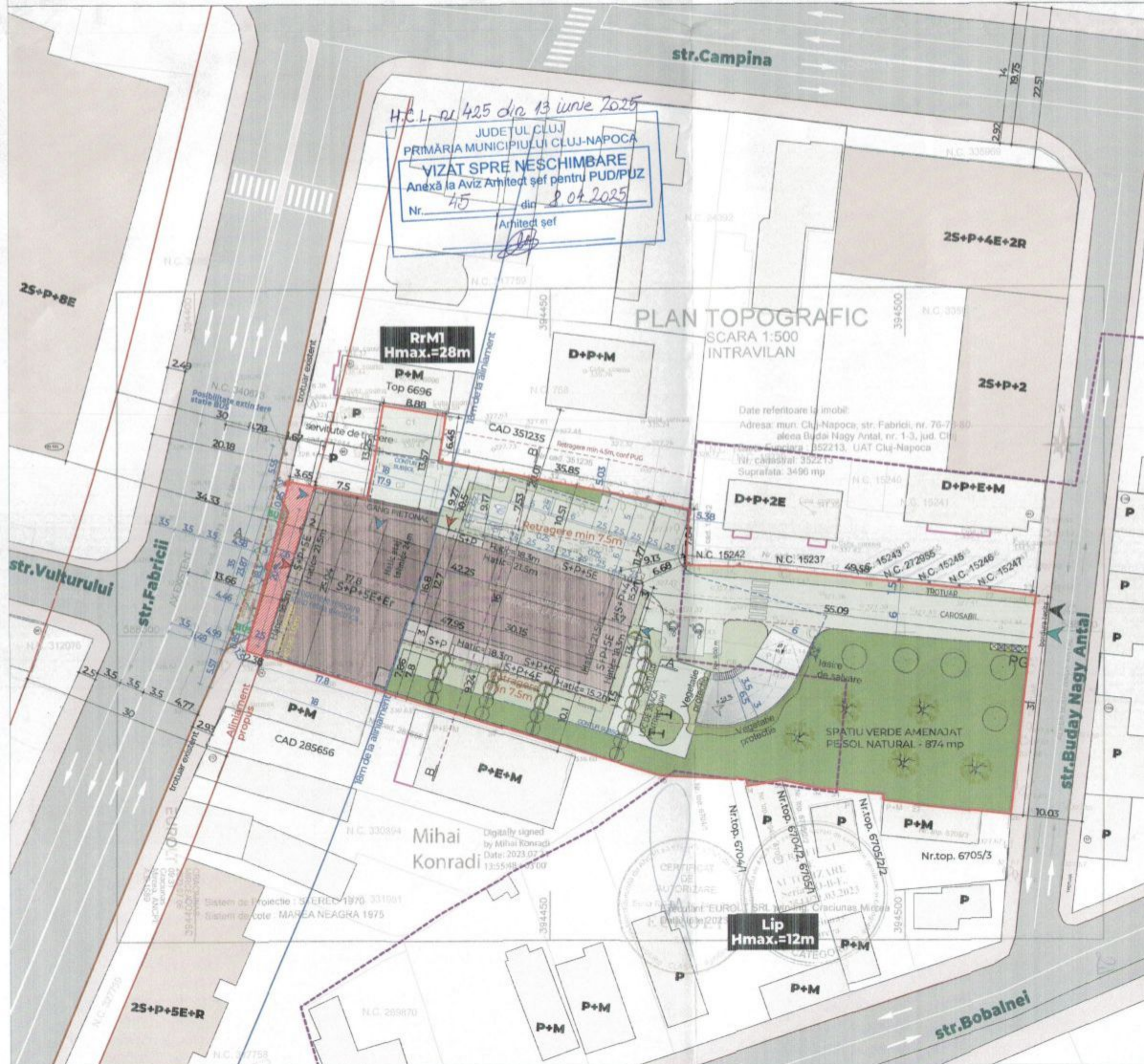
- 2 locuri de parcare tip "mama si copilul" - la parter
- 4 locuri pentru persoane cu dizabilitati,
din care 2 locuri la subsol si 2 locuri la parter

Numarul si tipul de arbori propusi, cu circumferinta de
minim 35 cm masurata la o distanta de 1 m de la colet:
- Mesteacan Betula Pendula - 5 bucati
- Tei pucios - 5 bucati

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



INVENTAR DE COORDONATE				
N.C. 352213				
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungime	
10	585009.284	394410.284	12.48	
11	585021.423	394415.789	0.13	
12	585021.554	394413.217	2.97	
13	585020.954	394416.130	8.16	
14	585019.307	394424.123	6.84	
15	585025.808	394425.483	3.39	
16	585029.163	394425.961	3.25	
17	585032.365	394426.509	8.88	
18	585030.671	394435.266	3.18	
19	585027.728	394434.515	3.22	
20	585024.545	394434.299	15.97	
21	585021.518	394440.982	13.41	
22	585019.081	394463.185	8.47	
23	585017.589	394468.491	7.62	
24	585009.781	394469.002	7.22	
25	585009.627	394476.216	14.57	
26	585008.105	394460.719	4.22	
27	585007.683	394454.523	4.23	
28	585007.391	394459.131	4.23	
29	585008.869	394503.339	4.23	
30	585006.457	394507.543	4.22	
31	585008.040	394511.743	8.21	
32	585006.240	394517.900	0.32	
33	585006.190	394518.218	15.10	
34	585490.212	394516.391	10.91	
35	585474.386	394514.543	15.60	
36	585475.864	394501.128	0.09	
37	585475.955	394501.129	4.40	
38	585476.504	394466.782	0.82	
39	585477.322	394466.788	6.78	
40	585477.651	394460.021	2.30	
41	585478.111	394467.725	5.31	
42	585479.239	394462.532	4.91	
43	585478.440	394477.087	1.02	
44	585479.459	394477.622	12.23	
45	585480.050	394465.510	23.74	
46	585486.950	394442.590	23.83	
47	585493.930	394419.800	13.23	
48	585497.770	394407.140	6.19	
49	585503.745	394408.759	4.51	
50	585506.102	394409.940	1.23	
51	585506.284	394410.284	35.498mp	



Act proprietate teren:		C.F. nr. 352213 CAD352213
Suprafata teren		3496.00 m²
SUPRAFETE:		
Aria construita pt calcul POT		975m²
Aria desfasurata pt calcul CUT		5824m²
INDICI URBANISTICI:		
P.O.T.	MAXIM	PROPOS
C.U.T.	50.00 %	27.89 %
Nr. Apartamente estimate	79 Apartamente	
Nr. Spatii Functiuni teritiare	2 Spatii	
Locuri de parcare	86 Locuri din care 66 loc. la subsol	
Locuri de parcare biciclete	86 Locuri	
BILANT TERITORIAL		
DENUMIREA	ARIA	PROCENT
Construit la sol (parter)	770.00 m²	22.03 %
Fasie cedata pentru reglementarea strada Fabricii	74.80 m²	2.13 %
Pavaj carosabil	1021.20 m²	29.21 %
Trotuar	505 m²	14.45 %
Loc de joaca pt. copii	25 m²	0.72 %
Spatii verzi pe sol natural	874 m²	25.00 %
Spatii verzi peste subsol	226 m²	6.46 %

- LEGENDA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA / LIMITA PARCELEI
 - LIMITA UTR
 - ALINIAMENT PROPOS PRIN PUG
 - CONTUR SUBSOL
 - IMOBILUL MIXT PROPOS
 - CLADIRI EXISTENTE INAFARA PARCELEI
 - PROFIL STRADAL PROPOS
 - TEREN NECESAR REGLEMENTARII STRAZII FABRICII CONFORM PUG
 - SPATII AMENAJATE (TERASE)
 - SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL
 - LOC DE JOACA PENTRU COPII
 - ALEI PIETONALE - TROTUAR
 - ALEI SI PAVAJ AUTO PE PARCELA
 - PUNCT GOSPODARESC Ingropat, selectiv - 5 fractii
 - ACCES AUTO PE PARCELA
 - ACCES PIETONAL PE PARCELA
 - ACCES IN IMOBIL LA FUNCTIUNEA DE LOCUIRE (APARTAMENTE)
 - ACCES IN IMOBIL LA FUNCTIUNILE TERITIARE DE LA PARTER
 - ACCES APROVIZIONARE PENTRU SPATIILE TERITIARE LA PARTER
 - ACCES GARAJ LA SUBSOL
 - MESTEACAN BETULA PENDULA - 5 bucati
 - TEI PUCIOS - 5 bucati
 - LOCURI DE PARCARE TIP "MAMA SI COPILUL"
 - LOCURI DE PARCARE PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI



CUI: 36295344
Reg.Com: 12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh. RUI. Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Arh. Blirz Ștefana	
DESENAT	Popa Claudiu-Dorin	
Beneficiar:	SC ANRO INVEST SRL ROAS OVIDIU FLORIAN ROAS ANCA-MONICA	

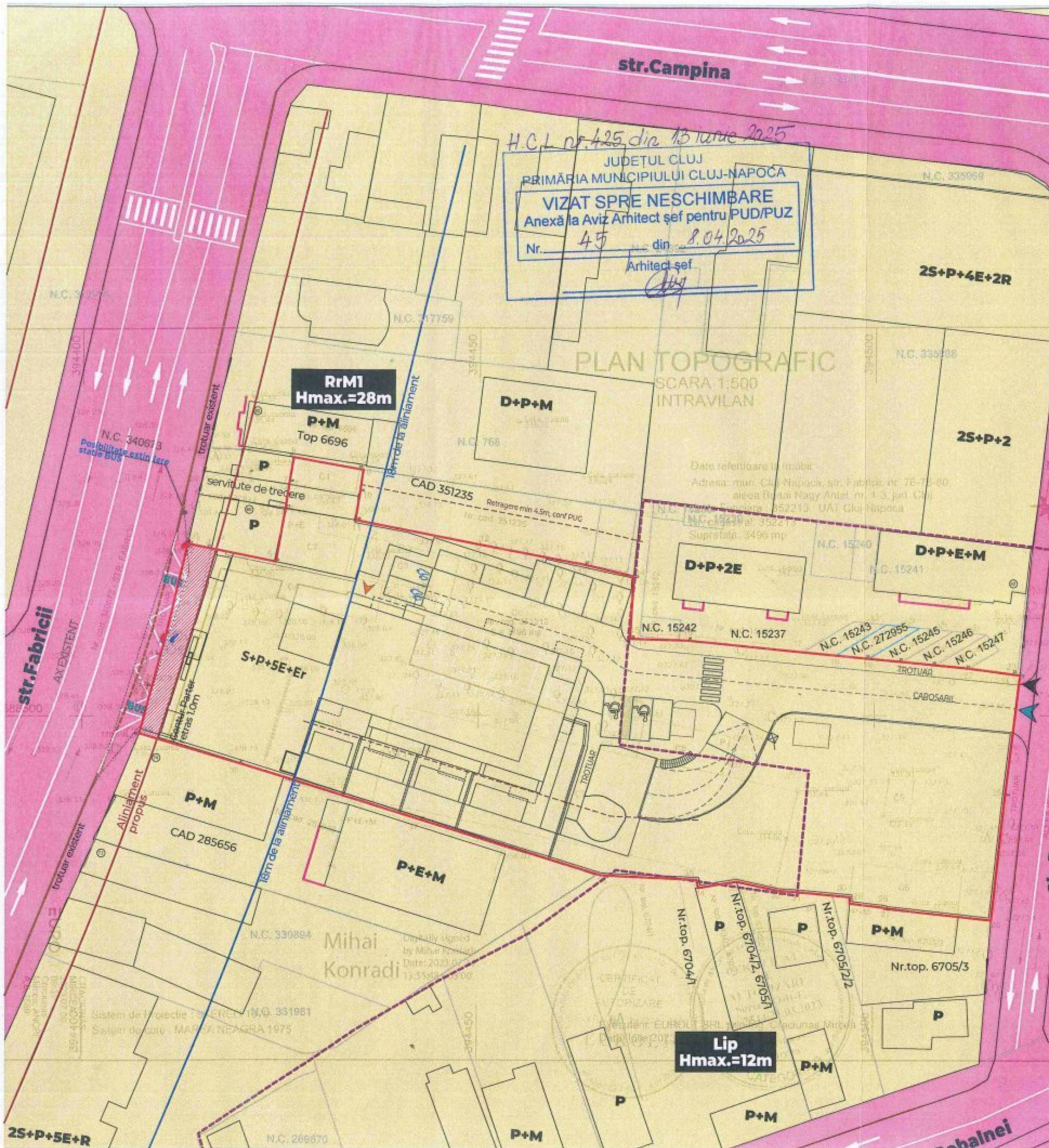
Titlu proiect:
ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT.

Amplasament
Loc. Cluj-Napoca, Str. Fabricii, NR. 76-78-80,
ALEEA BUDAI NAGY ANTAL, NR.1-3, Jud. Cluj

Titlu planșă:
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Data	Scara	
07, 2024	1:500	
Proiect Nr.	Faza:	Planșă nr.
260/2022	P.U.D.	U03

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



LEGENDA

TEREN STUDIAT SITUAT IN
INTRAVILANUL MUN. CLUJ-NAPOCA
str. Fabricii
S teren = 3496 mp
PROPRIETARI:
S.C. ANRO INVEST S.R.L.
ROAS OVIDIU FLORIAN
ROAS ANCA-MONICA

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA
AFLETE IN DOMENIUL PUBLIC AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
CARE SE INTENTIONEAZA A FI
TRECUTE IN PROPRIETATEA
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
CU TITLUL GRATUIT PENTRU
REGLEMENTAREA STRAZII
S teren = 74,80 mp
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
AFLETE IN PROPRIETATEA
PRIVATA A PERSOANELOR
FIZICE SAU JURIDICE

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	588509.284	394410.284	12.48
11	588521.423	394413.188	0.13
12	588521.554	394413.217	2.97
13	588520.954	394416.130	8.16
14	588519.307	394424.123	6.64
15	588525.809	394425.463	3.39
16	588529.163	394425.981	3.25
17	588532.365	394426.509	8.88
18	588530.871	394435.266	3.18
19	588527.728	394434.815	3.22
20	588524.545	394434.298	15.97
21	588521.518	394449.980	13.41
22	588519.081	394463.165	6.47
23	588517.589	394469.481	7.82
24	588509.781	394469.002	7.22
25	588509.527	394476.216	14.57
26	588508.105	394490.719	4.22
27	588507.893	394494.923	4.23
28	588507.281	394499.131	4.23
29	588506.869	394503.339	4.22
30	588506.457	394507.543	4.22
31	588506.040	394511.743	6.21
32	588505.240	394517.900	0.32
33	588505.199	394518.218	15.10
34	588490.212	394516.391	15.91
35	588474.396	394514.643	13.60
36	588475.864	394501.126	0.09
37	588475.955	394501.129	4.40
38	588476.504	394496.762	0.82
39	588477.322	394496.768	6.78
40	588477.951	394490.021	2.30
41	588478.111	394487.725	5.31
42	588479.239	394482.532	4.91
43	588478.449	394477.687	1.02
44	588479.458	394477.522	12.23
45	588480.050	394465.310	23.74
46	588486.950	394442.590	23.83
47	588493.930	394419.800	13.23
48	588497.770	394407.140	6.19
49	588503.745	394408.758	4.51
50	588508.102	394409.940	1.23
10	588509.284	394410.284	

S=3496mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh.RUR. Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Arh. Bîrzog Ștefana	
DESENAT	Popa Claudiu-Dorin	
Beneficiar:	SC ANRO INVEST SRL ROAS OVIDIU FLORIAN ROAS ANCA-MONICA	

Titlu proiect:
ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT.

Amplasament
Loc. Cluj-Napoca, Str Fabricii, Nr. 76-78-80,
ALEEA BUDAI NAGY ANTAL, NR.1-3, Jud. Cluj

Titlu planșă:
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Data
07, 2024

Scara
1:500

Proiect Nr.
260/2022

Faza:
P.U.D.

Planșă nr.:
U05

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R
str. Fabricii nr.76-78-80, alea Budai Naghy Antal nr. 1-3
Nr. 467316/16.04.2025
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : S.C. ANRO INVEST S.R.L., ROAS OVIDIU FLORIAN, ROAS ANCA-MONICA
- **Proiectant** : S.C. MAIATEC S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 933475/30.12.2024.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+5E+R, str. Fabricii nr.76-78-80, alea Budai Naghy Antal nr. 1-3.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 825/2023(prelungit până în 12.04.2026)**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 45/8.04.2025**

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

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

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 933475/30.12.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.08.2023.

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 27.11.2024;

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în făclia.ro din 4 mai 2023.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 27.11.2024 - ora 11:00.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 27.11.2024 - ora 11:00.

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

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

Au fost notificați :

- Pop Aurelia –
- Roaș Ovidiu Florian –
- Medrea Vladimir – str.
- Olaru Teodora, Olaru Ciprian Marius –
- Jurcan Roxana –
- Joldes Marius –
- Cighi Florin –
- Jurcă Susana Lavinia, Jurcă Valer -
- Bogdan Rahela Ioana –
- Vălean Maria Sorina –
- Nechita Corina -
- Hăciuc Teodor, Hăciuc Lucia –
- Șerban Silviu Gabriel, Șerban Cornelia Daniela –
- Mican Ioan, Mican Florentina -
- Chețan Marta Felicia –
- Muntean Elena Gabriela, Muntean Marius –
- Szekely Ioszeif –
- Orosz Mihai, Orosz Zila, Orosz Ana, Orosz Zita –
- SC Kaveda SRL – str. Fabricii nr. 74, Cluj-Napoca
- Pogăcean Maria –
- Petruș Raluca –
- Oltean Daniel Petru, Oltean Ioana Maria –
- Misiriantu Sanda Felicia –
- Păcurar Camelia Cornelia -
- Birau Maria, Birau Mia Medina, Birau Ioana Maria – s
- David Voichița, David Simion -
- Cighi Adrian Ionuț -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 27.11.2024 - ora 11:00. au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Ștefana Bîrzog și Salha Riyadh.

Din partea publicului s-a prezentat vecinul Olaru Ciprian.

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

- 784279/2024, 884577/2024, Pop Aurelia cu domiciliul în
- 750111/2024, Olaru Ciprian cu domiciliul în
- 770157/2024, Medrea Vladimir cu domiciliul în

Vezi Anexa nr. 1.

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

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

Prin adresele cu nr. 790928/2024 , 892000/2024, 754477/2025, 773202/2024 proiectantul lucrării - S.C. MAIATEC S.R.L., răspunde sesizărilor vecinilor .

. Vezi Anexa nr. 2.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Obiecțiunile formulate de vecini au fost transmise proiectantului prin e-mail.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin e-mail.

Vecinilor le-a fost adusă la cunoștință prin e-mail data sedinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

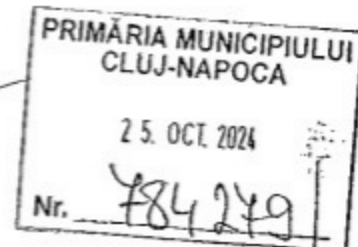
Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

ANEXA 1

Filip



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Serviciul Strategii Urbane

Subsemnatul POP AURELIA

domiciliat în județul _____ sector _____ cod poștal _____,

strada _____ nr. _____ bl. _____, sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax _____ e-mail _____

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

amplasament: PUD Imobiliar și Fabricii nr 76-78-80-alea Budai Nagy - Antă nr 1-3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

Imobilul din str. Bobilnei nr 15/B este lipit de cel din Bobilnei 11/A
și din PUD reiese că va fi demolat solicit în scris ca beneficiarii
SC Anha Invest SRL să suporte eventuale daune la demolare
și imobilul meu să fie izolat partea cu clădirea, clădirea fiind
cu pereți subțiri și ~~vechi~~ vechi. Menționez că strada Bobilnei 11/A și
15/B corespunde străzii Alea Budai Nagy Antă nr 1-3

Cu mulțumiri,

Data: 25 octombrie 2024Semnătura: Ofop

Notă:

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

ANEXA 1
12

884572/2024

Catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca
Directia Generala de Urbanism
Birou Strategii Urbane

Subsemnata Pop Aurelia, cu domiciliul in
in

calitate de vecina,

in urma connsultarii documentatiei PUD
construire imobil mixt, str. Fabricii nr.
76-78-80 - aleea Budai Nagy Antal,
beneficiar SC Anro Invest SRL, Rosas
Ovidiu Florian, Roas Anca Monica, nu am
reusit sa identific zona / calea de acces la
spatele imobilului meu. Va rog sa-mi
precizati modalitatea prin care voi putea
avea acces la peretele imobilului si
anexelor acestuia.

26 noiembrie 2024
Cluj-Napoca

Op or

Nr. inreg: 750111 / 2024

In calitate de	Vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	SC Anro Invest SRL
Amplasament	str. Fabricii nr.76-78-80 - aleea Budai Nagy Antal nr.1-3
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Apreciez ca suprafata spatiului verde este mai mare fata de ce s-a construit in ultimii ani in zona si sper ca (doar o propunere) la acest proiect sa se mai transplanteze macar unii din cei cativa zeci de arbori care sunt acum pe teren, mai ales ca in partea dinspre strada Budai Nagy Antal ar fi loc, si poate chiar ar avea sens si din punct de vedere financiar , nu numai ecologic. Si principalul punct la care as dori sa ajungem la o intelegere ar fi un acces mai facil pentru noi cei de la Campina 10b la statia de autobuz de pe strada Fabricii, practic am putea beneficia de o reducere de 5 ori a distantei pana in statie. Multumim.
Email	

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Serviciul Strategii Urbane

Subsemnatul MEDREA VLADIMIR

domiciliat în județul _____

strada _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Imobil născut, str. Fabriciiamplasament: str. Fabricii, nr. 76-78-80 - Aleea Budai Nagy Antal nr. 1-3.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

De acord doar în măsura în care structura imobilului și terenul aferent asigură baze de plecare pentru absolut toți locatarii (viitori locatari) ai imobilului propus spre construcție. De asemenea, aş obiecta şi cu privire la distanţa mult prea mică faţă de imobilul în care locuiesc, până la aparea problemei de acces şi de acces la terenurile

Cu mulțumiri,

Data: 18.10.2024Semnătura: Medrea

Notă:

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

**CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Birou Strategii Urbane**

Subsemnatul Roas Ovidiu Florian pentru S.C. ANRO INVEST SRL cu domiciliul în județul Cluj, Loc. Cluj-Napoca, str. Mărginașă, nr. 29B1, telefon/fax 0752855825 e-mail maiatec.office@gmail.com, în calitate de beneficiar pentru lucrarea "ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT", situat în JUD. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80.

Cu privire la observațiile formulate prin adresa cu nr. 770157 / 2024 de către:

dna. Pop Aurelia

Vă comunicăm răspunsul motivat conform prevederilor H.C.L. 153/10.04.2012:

Stimată doamnă Pop Aurelia,

Apreciam interesul exprimat în legătură cu imobilul dumneavoastră, învecinat cu proiectul de dezvoltare propus și dorim să vă oferim câteva clarificări.

Desființarea construcțiilor existente se va realiza cu maximă atenție și în conformitate cu toate reglementările legale în vigoare.

Înainte de începerea lucrărilor de desființare, va fi efectuată o expertiză tehnică prin care se vor stabili metodele prin care desființarea să fie realizată controlat și în condiții de siguranță, astfel încât să fie reduse la minimum toate riscurile, inclusiv pentru proprietatea dumneavoastră.

Se preconizează o desființare manuală, prin metoda element cu element, care va începe de sus în jos, începând de la straturile acoperișului până la fundații.

Se vor lua toate măsurile privind realizarea acestui tip de lucrări astfel încât să minimizăm orice impact asupra proprietății dumneavoastră.

Vă asigurăm că ne asumăm responsabilitatea pentru eventualele daune care ar putea să apară în urma desființării construcției existente, alipită cu imobilul dumneavoastră. Acestea vor fi stabilite, în conformitate cu evaluările efectuate de experți abilitați, atât anterior începerii lucrărilor pentru a documenta condițiile existente cât și ulterior executării lucrărilor de desființare.

Vă asigurăm că vom colabora cu dumneavoastră pentru a evalua și compensa orice daune apărute în urma lucrărilor de desființare.

De asemenea vă confirmăm că vom izola termic și vom finisa peretele casei dumneavoastră, dinspre terenul nostru. Aceasta va contribui la creșterea confortului termic al locuinței dumneavoastră și, în același timp, va îmbunătăți aspectul estetic al amenajărilor propuse prin proiectul nostru pentru a se integra armonios în designul general stabilit prin proiect.

Detaliile acestei lucrări vor fi stabilite împreună cu dumneavoastră, pentru a ne asigura că rezultatul final corespunde așteptărilor și preferințelor ambelor părți.

Vă mulțumim încă o dată pentru interesul dumneavoastră și vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru orice întrebări sau clarificări suplimentare.

Cu mulțumiri,
Cluj-Napoca
29.10.2024

Proprietar, 
Roas Ovidiu Florian

ANEXA 2
- 2 -
2020/2024

**CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Birou Strategii Urbane**

Subsemnatul Roas Ovidiu Florian pentru S.C. ANRO INVEST SRL cu domiciliul în județul Cluj, Loc. Cluj-Napoca, str. Mărginașă, nr. 29B1, telefon/fax 0752855825 e-mail maiateg.office@gmail.com, în calitate de beneficiar pentru lucrarea "ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT", situat în JUD. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80.

Cu privire la observațiile formulate prin adresa primită pe email, în data de 03 decembrie 2024, de către:
dna. Pop Aurelia

mai jos redăm conținutul observațiilor dnei Pop Aurelia:

„Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Direcția Generală de Urbanism

Birou Strategii Urbane

Subsemnata Pop Aurelia, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Bobârnei, nr. 15A, în calitate de vecină,

În urma consultării documentației PUD construire imobil mixt, str. Fabricii, nr. 76-78-80 – alea Budai Nagy Antal, beneficiar SC Anro Invest SRL, Roas Ovidiu Florian, Roas Anca Monica, nu am reușit să identific zona / calea de acces la spatele imobilului meu. Vă rog să-mi precizați modalitatea prin care voi putea avea acces la peretele imobilului și anexelor acestuia.

26 noiembrie 2024

Cluj-Napoca

Vă comunicăm răspunsul motivat conform prevederilor H.C.L. 153/10.04.2012:

Stimată doamnă Pop Aurelia,

Vă mulțumim pentru interesul manifestat față de proiectul de dezvoltare propus și pentru observațiile transmise de dumneavoastră.

Dorim să vă oferim un răspuns care să clarifice situația menționată de dumneavoastră.

În primul rând, dorim să subliniem faptul că imobilul dumneavoastră se află amplasat pe limita de proprietate, iar în prezent există o construcție lipită de peretele casei dumneavoastră, care nu permite accesul direct la acesta.

Această construcție, în conformitate cu prevederile proiectului, se propune să fie desființată. Această desființare se va realiza respectând toate prevederile menționate în răspunsul pe care l-am trimis în 29.10.2024, la sesizarea dumneavoastră anterioară. Așa cum menționam în acel răspuns, ne dorim să izolăm termic și să finisăm peretele casei dumneavoastră rămas pe limita de proprietate (calcanul rezultat în urma desființării construcției existente). Costurile izolării peretelui și finisării acestuia le vom suporta noi, în calitate de beneficiari ai proiectului.

În ceea ce privește accesul la acest calcan, ulterior realizării lucrărilor menționate de desființare construcție existentă, izolare termică și finisare a calcanului rezultat (peretele casei dumneavoastră), trebuie să menționăm că, pe proprietatea noastră, nu se poate realiza o zonă special amenajată pentru ca dumneavoastră să aveți acces la acest calcan.

Prin urmare nu se poate crea un astfel de acces pe terenul nostru.

În schimb, pentru orice intervenție ulterioară asupra peretelui imobilului dumneavoastră și anexelor, cum ar fi lucrări de reparații, renovări sau alte situații care ar impune utilizarea acestui perete, veți putea solicita accesul pe terenul nostru pe baza unui acord de acces între dumneavoastră și proprietarul/propietarii terenului, acord ce va fi negociat în mod amiabil și în conformitate cu legislația în vigoare.

Este esențial să înțelegeți că, deși nu există o obligație legală de a oferi un acces continuu către peretele imobilului dumneavoastră pe terenul nostru, în mod rezonabil și responsabil, în situațiile în care va fi necesar să efectuați reparații sau lucrări de întreținere la peretele respectiv, vom asigura condițiile necesare pentru ca dumneavoastră să putea interveni. Aceste intervenții vor fi coordonate cu acordul scris al proprietarului terenului sau al viitorilor proprietari, pentru a se asigura că nu sunt afectate interesele ambelor părți.

În concluzie, în cazul unor necesități de acces la peretele imobilului dumneavoastră, cum ar fi reparații, întreținere, izolare sau alte intervenții, vă asigurăm că veți putea solicita accesul pe terenul nostru, însă acest lucru va fi posibil numai în baza unui acord prealabil cu proprietarul terenului. Această procedură va fi desfășurată cu bună-credință și în cadrul unui cadru legal corespunzător.

Vă mulțumim încă o dată pentru interesul dumneavoastră și vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru orice întrebări sau clarificări suplimentare.

Cu respect,
Cluj-Napoca
04.12.2024

Proprietar
Roas Ovidiu Florian
Roas Ovidiu

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Birou Strategii Urbane

Subsemnatul Roas Ovidiu Florian pentru S.C. ANRO INVEST SRL cu domiciliul în județul Cluj, Loc. Cluj-Napoca, str. Mărginașă, nr. 29B1, telefon/fax 0752855825 e-mail maiatec.office@gmail.com, în calitate de beneficiar pentru lucrarea "ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT", situat în JUD. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80.

Cu privire la observațiile formulate prin adresa cu nr. 750111 / 10.10.2024 de către:
dl. Olaru Ciprian

Vă comunicăm răspunsul motivat conform prevederilor H.C.L. 153/10.04.2012:

Stimate domnule Olaru Ciprian,

Ne bucură aprecierea dvs referitoare la suprafața mai mare de spațiu verde propus prin proiectul nostru.

Reglementările propuse au fost elaborate având la bază reglementările documentației de urbanism „actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22.12.2014.

Astfel, prin proiect, ne-am propus realizarea unei suprafețe de spații verzi mai generoase decât minimul prevăzut de regulamentul de urbanism.

Cea mai mare parte a vegetației existente, pe terenul proprietate privată pe care ne dorim să realizăm acest proiect, se găsește în zona viitoarei construcții. Această vegetație este crescută necontrolat și ar putea avea rădăcini subdezvoltate sau deteriorate iar prin replantare am putea crea situații nedorite prin care aceasta să reprezinte un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Ne dorim să evităm aceste riscuri.

Astfel, prin proiect am propus plantarea unui număr de 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet, din care:

- 5 bucăți de Mesteacăn Betula Pendula
- 5 bucăți de Tei pucios.

Considerăm că toate aceste amenajări vor putea crea un spațiu armonizat care să transforme anumite zone degradate în locuri plăcute și funcționale, cu reale beneficii ecologice, îmbunătățind astfel calitatea vieții locuitorilor din zonă.

Referitor la solicitarea dvs de a crea un acces către stația de autobuz de pe strada Fabricii considerăm că este esențial să vă comunicăm că terenul pe care se propune realizarea acestui proiect este un teren în proprietate privată.

La frontul străzii Fabricii am propus dezmembrarea unei suprafețe de teren, în conformitate cu prevederile profilului stradal aferent PUG Cluj-Napoca. Pe acest teren se va realiza trotuarul adiacent stației de bus, astfel încât amenajarea stației de bus să se poată realiza în afara sensurilor de circulație auto existente. Prin aceasta contribuim semnificativ la fluidizarea traficului de pe strada Fabricii.

Este important de subliniat faptul că realizarea accesului public dorit de dvs s-ar realiza pe un teren proprietate privată, fapt ce ar putea afecta în mod semnificativ confortul și intimitatea viitorilor utilizatori ai imobilului propus prin proiect.

Vă mulțumim pentru aprecieri și pentru implicarea dvs într-un dialog constructiv în vederea realizării acestei investiții, prin care ne dorim să asigurăm un mediu urban care să răspundă nevoilor cetățenilor.

Cu mulțumiri,

Cluj-Napoca
11.10.2024

Proprietar,
Roas Ovidiu Florian

ANEXA 2
-4-

Nr. 773202/2024

**CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Birou Strategii Urbane**

Subsemnatul **Roas Ovidiu Florian** pentru S.C. ANRO INVEST SRL cu domiciliul în județul Cluj, Loc. Cluj-Napoca, str. Mărginașă, nr. 29B1, telefon/fax 0752855825 e-mail maiatec.office@gmail.com, în calitate de beneficiar pentru lucrarea "ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT", situat în JUD. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80.
Cu privire la observațiile formulate prin adresa cu nr. 770157 / 2024 de către:
dl. Medrea Vladimir
Vă comunicăm răspunsul motivat conform prevederilor H.C.L. 153/10.04.2012:

Stimate domnule Medrea Vladimir,

Vă mulțumim pentru observațiile dumneavoastră privitoare la documentația de urbanism care realizează modul în care propunerea noastră de investiție se corelează cu prevederile legale și reglementările în vigoare pentru zona amplasamentului studiat.

Apreciam interesul și preocuparea dumneavoastră pentru aspectele legate de dezvoltarea urbană propusă, precum și faptul că v-ați exprimat acordul privitor la investiția propusă cu condiția ca aceasta să respecte observațiile dumneavoastră.

Vă asigurăm că propunerea de amplasare a construcției a fost elaborată având la bază reglementările documentației de urbanism „actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22.12.2014.

În ceea ce privește cerința de a asigura locuri de parcare pentru toți viitorii locatari ai imobilului propus, dorim să vă asigurăm că propunerea a fost elaborată în conformitate cu reglementările stipulate în Anexa nr. 2 la Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca, prin care a fost reglementat necesarul de locuri de parcare.

Astfel, prin proiect se propune realizarea unui total de 86 locuri de parcare, din care 14 locuri vor fi amenajate la sol, iar 72 locuri vor fi amenajate în subsolul imobilului.

Menționăm că locurile de parcare amenajate la sol respectă distanța de minim 5,00 m față de construcția dumneavoastră, în conformitate cu normele legale de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

De asemenea, pentru numărul total de locuri de parcare propus și pentru soluția de amenajare a acestora, am obținut avizul favorabil nr. 654510/446 din 26.08.2024 emis de Serviciul Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, care confirmă că soluția de parcare propusă este optimă din punct de vedere al fluxului de trafic și accesibilității, asigurând astfel confortul necesar atât viitorilor locatari, cât și vecinilor.

Referitor la observația dumneavoastră privind distanța față de imobilul în care locuiți, dorim să vă informăm că proiectul propus respectă cu strictețe reglementările legale în vigoare, inclusiv cele prevăzute de PUG municipiul Cluj-Napoca. Astfel, propunerea respectă o retragere minimă de cel puțin jumătate din înălțimea construcției față de limita de proprietate, iar față de imobilul dumneavoastră, distanța propusă este cel puțin 14 m, în punctul cel mai apropiat de imobilul dumneavoastră.

Mai menționăm că modul de conformare al construcției propuse este generat de cadrul construit adiacent. Astfel, imobilul propus se va dezvolta în strictă corelare cu strada Fabricii și limitele de proprietate laterale. Construcția propusă nu va fi paralelă cu imobilul dumneavoastră. Astfel, se asigură cadrul potrivit ca imobilul dumneavoastră să beneficieze de deschidere și vizibilitate pe toate laturile.

Prin urmare dorim să subliniem că suntem deschiși la dialog și la identificarea acelor soluții care să răspundă nevoilor tuturor părților implicate. Ne angajăm să monitorizăm evoluția lucrărilor și să ne asigurăm că vor fi respectate toate normele de construcție și de mediu, astfel încât să nu afectăm calitatea vieții locatarilor din zonă.

Vă mulțumim încă o dată pentru interesul dumneavoastră și vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru orice întrebări sau clarificări suplimentare.

Cu mulțumiri,
Cluj-Napoca
22.10.2024

Proprietar,
Roas Ovidiu Florian
