

HOTĂRÂREA
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. General Traian Moșoiu nr. 41

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+3E+R, str. General Traian Moșoiu nr. 41 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 776572/1/2.10.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 776733/433/2.10.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. General Traian Moșoiu nr. 41, beneficiare: S.C. VIA LAZĂR CONSTRUCT S.R.L. și S.C. WHITE HOME IMOBILIARE S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 104 din 15.07.2025 și nr. 145 din 11.09.2025, Avizul Ministerului Culturii nr. 156/ Z/ 25.02.2025, 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. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. General Traian Moșoiu nr. 41, beneficiare: S.C. VIA LAZĂR CONSTRUCT S.R.L. și S.C. WHITE HOME IMOBILIARE S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 269621.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 269621, pe care există fond construit (nr. cad. 269621-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (locuințe colective cu spațiu comercial la parter), dispus în aliniamentul străzii Traian Moșoiu (regularizate), dezvoltat după o tipologie tip "L".

- *amplasarea față de limita laterală sud-vestică:* pe limita de proprietate pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament;

- *amplasarea față de limita laterală nord-estică:* pe limita de proprietate pe o adâncime de max. 40 m de la aliniament;

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 38 m;

- *conformarea architectural-volumetrică:* regim de înălțime S+P+3E+R spre stradă și S+P+2E+R după adâncimea de 18 m de la aliniament;

- *circulațiile și accesele:* din str. General Traian Moșoiu, prin gang carosabil semaforizat;

- *staționarea autovehiculelor:* locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la parter și subsol și un loc de stocare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii General Traian Moșoiu va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură (asfalt/dalaj). Amenajarea accesului auto se va realiza cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012.

Accesul la locurile de parcare din subteran se realizează mecanizat, printr-un lift auto dispus în interiorul construcției, care va trebui să fie funcțional la recepție și pe toată durata de existență a clădirii.

Pentru circulația auto prin gang se va avea în vedere instalația de semaforizare, prin care se va prioritiza intrarea în incintă față de ieșire, instalație care va trebui să fie funcțională la recepție și pe toată durata de existență a clădirii.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație vor fi suportate de beneficiarele 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

EK

Ca urmare a cererii adresate de S.C. VIA LAZĂR CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Măceșului, nr. 62B înregistrată sub nr. 604693 /433/ 1.07.2025. 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. *104* din *15.07.2025*

pentru P.U.D. – construire imobil mixt S+P+3E+R, str. General Traian Moșoiu nr. 41
generat de imobilul cu nr. cad. 269621,

Inițiator: S.C. VIA LAZĂR CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: C.R.B.A.- CRISTIAN RUS B.I.A.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CRISTIAN RUS

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 909 mp, amplasată pe frontul nordic al străzii General Traian Moșoiu, la nr. 41, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică, sud-vestică și nord-vestică. Pe parcelă există fond construit – o locuință D+P (nr. cad. 269621-C1)

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

UTR ZCP_M1 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic;

-*funcțiune predominantă*: zonă de funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată;

-*regim de construire*: închis;

-*înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. Regim maxim de înălțime (1-3S)+P+3+M/R;

-*indicii urbanistici*: POT maxim = 60%, CUT maxim= 2,2 ADC/mp

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

-*amplasarea față de aliniament* : în aliniament, în front continuu (închis).

-*retragerea față de limitele laterale* : 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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O »

-*retragerea față de limita posterioară* : va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 269621 pe care există fond construit (nr. cad. 269621-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (locuințe colective cu spațiu comercial la parter) dispus în aliniamentul străzii Traian Moșoiu (regularizate), dezvoltat după o tipologie tip "L".



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *amplasarea față de limita laterală sud-vestică*: pe limita de proprietate pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală nord-estică*: pe limita de proprietate pe o adâncime de max. 40 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 38 m;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: regim de înălțime S+P+3E+R spre stradă și S+P+2E+R după adâncimea de 18m de la aliniament;
- *circulații și accese*: din str. General Traian Moșoiu, prin gang carosabil semaforizat;
- *staționarea autovehiculelor*: locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la parter și subsol și un loc de stocare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarele acesteia.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii General Traian Moșoiu, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură (asfalt/dalaj). Amenajarea accesului auto se va realiza cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012.

La faza DTAC, documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

Documentația P.U.D. construire imobil mixt S+P+3E+R, str. General Traian Moșoiu, nr. 41 a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din 8.07.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (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. 854 din 18.04.2024. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan
Red., 3ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030;
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

AVIZ

Nr. 145 din 11.09.2025

pentru Completare Aviz Arhitect Șef nr. 104 din 15.07.2025.

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 104 din 15.07.2025, emis pentru **P.U.D. construire imobil mixt S+P+3E+R, str. General Traian Moșoiu nr. 41**, în sensul :

Accesul la locurile de parcare din subteran se realizează mecanizat, printr-un lift auto dispus în interiorul construcției care va trebui să fie funcțional la recepție și pe toată durata de existență a clădirii.

Pentru circulația auto prin gang se va avea în vedere instalația de semaforizare prin care se va prioritiza intrarea în incintă față de ieșire, instalație care va trebui să fie funcțională la recepție și pe toată durata de existență a clădirii.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Andreea Mureșan

Red. 2ex.CCE

Parcela (CF 269621)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latitudini D(i,i+1)
1	586619.303 393506.636	10.927
2	586609.641 393511.740	5.914
3	586604.487 393514.641	13.328
4	586592.978 393521.363	1.962
5	586591.849 393519.758	4.554
6	586589.463 393515.879	0.146
7	586589.587 393515.801	4.851
8	586586.990 393511.704	15.015
9	586600.178 393504.526	1.310
10	586601.306 393503.860	19.403
11	586618.195 393494.308	44.091
12	586656.918 393473.223	12.057
13	586662.007 393484.153	31.801
14	586633.910 393499.048	8.736
15	586626.133 393503.027	7.725

S(CF_269621)=909.31mp P=181.821m

Plan de situatie

Scara 1:500

BANCA TRANSILVANIA

ZCP_M1

P+E

260806-C1

260806

Str. Rubin Patitia

SPITALUL DE ORTOPEDIE
P+ECALCULUL NUMARULUI DE PARCARI NECESARE
(conform Anexei 2 la R.L.U.):

- 11 LOCURI pentru 11 apartamente cu Au < 100mp
- 1 LOC pentru spatiul comercial < 35mp spatiu de vanzare

Steren = 909mp
Ac = 345.00mp
Ad = 1975.00mp
POT propus = 37.95%
(345.00mp/909mp x 100)
CUT propus = 1.66
(1510.00mp/Ad supraterran + s.gangurii/909mp)
POT max. admis = 60%
CUT max admis = 2.2
Nr. locuri de parcare - 12, din care 9 la subsol si 3 la parter+loc
stocare auto la sol
Spatii verzi pe sol natural + loc de joaca - 463.28 (50.96%)

- pentru calculul P.O.T. s-a luat in considerare aria construita
a parterului, la care s-a adaugat proiectia la sol a gangului;
- in cazul C.U.T. s-a luat in calcul suma arilor construite,
ale tuturor nivelurilor supraterrane, la care s-a adaugat suprafata
acoperita de gangul de acces;

LEGENDA:

- limita zonei studiate
- limita de proprietate conf OCPI
- construcții existente
- construcții propuse
- construcții cu valoare
ambientala cf PUG Cluj
construcții echivalente
cu valoare de monument istoric
ce ar putea fi clasate
monument istoric cf PUG Cluj
- teren rezervat pentru
largire drum conform PUG
- contururi preluate din
baza de date OCPI Cluj
- spatiu verde pe sol natural
plantatie arbori
- curte carosabila dalata
- parceje la sol
- acces pietonal
- acces auto

SPATIU DE STOCARE AUTO (2.30x5.75)
(finitaj diferit carosabil, marcat ca atare
stationarea pe acest loc interzisa, folosii
exclusiv pentru stocare)

SEMAFOR
vizibil dinspre curte
si dinspre ascensorul auto

SPATIUL DE STOCARE AUTO (2.30x5.75)
(finitaj diferit carosabil, marcat ca atare
stationarea pe acest loc interzisa, folosii
exclusiv pentru stocare)

SEMAFOR
vizibil dinspre curte
si dinspre ascensorul auto

SPATIUL DE STOCARE AUTO (2.30x5.75)
(finitaj diferit carosabil, marcat ca atare
stationarea pe acest loc interzisa, folosii
exclusiv pentru stocare)

SEMAFOR
vizibil dinspre curte
si dinspre ascensorul auto

Excepțional
SECARA/CHRISTIAN
Data: August 2024

PROIECTANT ARHITECTURA:



400401 Cluj-Napoca, str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8

proiectat/desenat: arh. Cristian RUS

BENEFICIAR:

S.C. VIA LAZAR CONSTRUCT S.R.L.
CUI 41156490
J12/2133/2019

PR. NR:

05/24

ADRESA:

Str. Macesuului nr. 62B, Mun. Cluj-Napoca

SCARA:

1:500

OBIECTIV: ELABORARE PUD PENTRU
DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, REFACERE IMPREJMUIRE
AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE

FAZA:

P.U.D.

AMPLASAMENT:

Str. General Traian Mosoiu nr. 41 Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

DATA:

11/24

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANS:

A 02

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 Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Iniţiator** : S.C. VIA LAZĂR CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : C.R.B.A.- CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare şi consultare a publicului s-a desfăşurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 544011/29.05.2025.

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 – P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. General Traian Moşoiu nr. 41

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

- **Certificat de urbanism nr. 854/18.04.2024**
- **Aviz Arhitect Şef nr. 104/15.07.2025**

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. 544011/29.05.2025.

S-a afişat pe site-ul instituţiei tabelul cu documentaţii de urbanism supuse consultării în data de 31.05.2025.

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 dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferinţă, pe o platformă electronică dedicată, în data de 8.07.2025.

Anunţul cu privire la dezbateră publică a fost afişat pe site-ul instituţiei la secţiunea „Locuire/Strategii Urbane/Şedinţe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism”, anunţul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul România Liberă din 20 martie 2025.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 8.07.2025 - ora 11:00.

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

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 8.07.2025 - 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 :

- Popa Șerban Mircea –
- Arhiepiscopia Ortodoxă – str. G-ral Traian Moșoiu nr. 39, Cluj-Napoca
- Banca Transilvania – Calea Dorobanților, nr. 30-34, Cluj-Napoca

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 8.07.2025 - ora 11:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Proiectantul nu s-a conectat. Concluziile proiectului au fost prezentate de dl. Arhitect Șef.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-a înregistrat următoarea sesizare cu privire la studiul de urbanism :

- 627750/2025, Popa Șerban Mircea

Vezi Anexa 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;

Ca răspuns la obiecțiunea primită, proiectantul răspunde prin adresa cu nr. 635557/2025.

Vezi Anexa 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.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria

627 750/2025
ANEXA 1

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul, Popa Șerban Mireca, (

în calitate de vecin, luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.Z./P.U.D. întocmită pentru Construire IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, str. G-ral Traian Moșoiu, nr. 41, inițiator: S.C. VIA LAZAR CONSTRUCT S.R.L., comunicată prin adresa cu nr. 550555/433/02.06.2025, conex cu nr. 544011/2025/198, transmisă prin poștă în data de 30.06.2025 și primită de subscrisul în data de 03.07.2025,

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- Desființarea construcției existente, de la numărul 41, pune în pericol casa aflată în proprietatea mea și familia mea care locuiește în această casă. Construcția propusă spre demolare este lipită de casa mea de la numărul 39.
- Conform Planului de situații pe care l-am primit, viitoarea construcție propusă se va ridica lipită de casa mea. Consideră că astfel se încalcă art. 612 din Codul Civil din 2009 (Legea nr. 287/2009), care prevede o distanță minimă de 60 cm față de linia de hotar. Menționez că nu mi-am dat acordul pentru ca viitoarea construcție să fie amplasată la o distanță mai mică de 60 cm de proprietatea mea.
- Conform Regulamentul local de urbanism, Capitolul 3, art. 10. alin. 3.2, frontul la strada trebuie să fie de minimum 5 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 15 m pentru clădiri izolate. Din planul de situație reiese clar că frontul la stradă pentru numărul 41 este de 11.35 m, ceea ce înseamnă că nu respectă limitele mai sus menționate, fiind clar că nu se dorește construcția de clădiri înșiruite.
- Din Planul de situații, înțeleg că viitoarea clădire va avea un subsol, parter, 3 etaje și unul retras. Doar pentru a săpa subsolul, consider că lucrările vor ajunge la o adâncime mai mare decât cea a fundației casei mele. Menționez că este vorba de o casă ridicată în anul 1932 care se poate deteriora grav în timpul lucrărilor pentru săparea subsolului și fundației viitoarei construcții de la numărul 41. Consider că viața familie mele și integritatea casei sunt puse în pericol de lucrările propuse pentru ridicarea clădirii de la numărul 41. Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 reglementează în mod expres 3 situații în care este obligatorie obținerea acordului vecinilor pentru edificarea unor construcții. Astfel, conform dispozițiilor legale prevăzute de art. 27 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, acordul vecinilor este necesar în următoarele situații: 1. Pentru construcții

noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora. 2- nu se aplica, 3. În cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate. Potrivit alin. (2) al aceluiași articol, situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) vizează cazurile în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind : rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul, siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, spre exemplu, alipirea la zidul calcan, fundarea la o cofă mai adâncă decât cea a tălpiei fundației construcției existente, afectarea gradului de însoțire.

Totodată, situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) se referă la cazurile în care, ca urmare a investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze.

Mai exact, menționez că nu mi-am dat acordul pentru lucrările necesare săpării și realizării subsolului, clădirii propuse, lucrări care ar presupune excavări mai adânci decât talpa fundației casei mele. Nu mi-am dat acordul nici pentru lipirea viitoarei construcții de calcanul casei mele.

Consider că viitoarea destinație a clădirii îmi va produce disconfort din punct de vedere al gălăgiei pe care un imobil cu caracter mixt îl va genera, față de actuala clădire care găzduiește o fundație pentru persoanele care suferă de cancer.

Consider că un gang prin care se va realiza accesul auto, alipit de casa mea și mai exact, de camera nepotului care are 3 ani, ne va cauza mult disconfort, împreună cu trepidațiile liftului pentru transportul autovehiculelor în parcare de la subsol.

- Nu am observat ca la numărul 41 să se fi realizat un studiu geotehnic, care să ne asigure că viitorul șantier nu va pune în pericol proprietatea mea și viața familiei mele. Mai mult decât atât, actuala construcție de la numărul 41, nu permite accesul unor utilaje mari în partea din spate sau în zona în care se propune noua construcție. La numărul 41 există doar un culoar îngust, telefonic, nefiind posibil accesul auto sau al unor utilaje mai mari.
- Din planul de situații al construcției propuse la numărul 41, nu reiese dacă aceasta urmează să fie lipită direct de pretele casei mele, nu reiese cum urmează să fie protejată printr-o lucrare de consolidare casa mea înainte de ridicarea noii construcții, dacă urmează să se facă o izolație termică sau o izolație fonică, pentru a ne proteja de gălăgia făcută de mașinile care ar urma să circule prin gangul de acces și de viitoarele apartamente sau spații care se vor învecina direct cu peretele casei mele.
- Din planul de situații nu reiese modul în care se va realiza refacerea împrejurimii, astfel încât să nu ne fie afectată viața de zi cu zi, iar siguranța nepotului de 3 ani și a celor 3 câini aflați în proprietate să nu fie pusă în pericol
- Din planul de situații nu am înțeles dacă geamurile viitoarelor clădiri vor fi amplasate spre proprietatea mea sau nu.

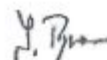
- Din planul de situații nu am înțeles în ce măsură îmi va afecta proprietatea această nouă construcție, în ceea ce privește **gradul de însorire**.
- Din planul de situații nu am înțeles cum se vor realiza noile construcții, unde vor fi amplasate schelele pe care vor lucra muncitorii așa încât să nu îmi afecteze acoperisul casei sau restul proprietății. Cum se va realiza protejarea de praful de pe șantier? Nu am înțeles unde va fi amplasată macaraua astfel încât să poată funcționa fără ca brațul acesteia să ajungă deasupra proprietății mele și să prezinte un pericol pentru bunurile și persoanele care locuiesc aici.
- Din planul de situații nu am regăsit orarul după care va funcționa viitorul șantier, așa încât să ne asigure liniștea pe timpul nopții, în weekenduri și sărbători legale.

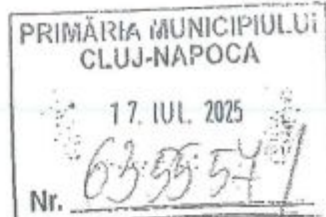
Pentru toate motivele expuse mai sus, mă opun Planului de situații - pentru parcela cu CF 269621, situată la adresa, Cluj-Napoca, str. General Traian Moșoiu, nr. 41 - pe care l-am primit prin poștă în data de 03.07.2025 și care mi-a fost comunicat împreună cu adresa nr. 550555/433/02.06.2025, conex cu nr. 544011/2025/198, emisă de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Direcția Generală de Urbanism, Serviciul Strategii Urbane.

Cu mulțumiri,

Data: 14.07.2025

Semnătura:





Către Primăria Mun. Cluj-Napoca
Serviciul Strategii Urbane

Subsemnatul arh. Cristian Rus, în calitate de elaborator al PUD Imobil mixt, amenajari exterioare, refacere împrejmuire, situat la adresa Str. Gen. Traian Moșoiu nr. 41, cu privire la obiecțiunile formulate de către dl. Popa Șerban Mircea (nr. 627750/433/14.07.2025) aducem următoarele precizări/răspunsuri:

1. Faza P.U.D. este una exclusiv de reglementare urbanistică potrivit legii 350/2001, neavând ca efect materializarea directă în teren a construcției propuse. Demolarea casei existente la nr. 41 se va face potrivit legii 50/1991, modificată numai în urma unei autorizații de desființare, care va avea la bază o expertiză tehnică, întocmită de către un expert MLPTL și care va menționa modul în care se va realiza această operațiune astfel încât, printre altele, să nu afecteze casele vecine, prin urmare ceea ce reclamnați Dvs. nu face obiectul P.U.D.
2. Art 612 din Codul Civil menționează astfel: *Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.* Facem mențiunea că articolul din Codul Civil nu este citat în integralitatea lui, atâta timp cât în cazul de față există un Regulament local de urbanism (denumit în continuare RLU) valabil, care prevede astfel: pentru ZCP M1, Secțiunea 3, Condiții de amplasare și configurare a clădirilor, pct. 5, Amplasarea clădirilor față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament în front continuu (închis), prin urmare acesta ne obligă să amplasăm noua clădire până pe limitele laterale comune de proprietate cu ale vecinilor.
3. Cap. 3, art 10, alin. 3.2 este eronat citat de către Dvs., această prevedere referindu-se la anumite UTR-uri destinate locuințelor „L”, ori în cazul de față ne aflăm în zonă mixtă ZCP M1, unde se aplică alte prevederi respectate în cazul acestei documentații. Pentru a vă convinge vă rugăm să consultați RLU pentru UTR M1 disponibil pe site-ul Primăriei Mun. Cluj-Napoca.
https://primariaclujnapoca.ro/urbanism/unitate-teritoriala/zcp_m1/
4. Proiectarea efectivă a clădirii, implicit a subsolului, se va face la fazele DTAC și PTh și nu constituie obiectul PUD. La respectivele faze se va întocmi un proiect tehnic, specialitatea rezistență, de către profesioniști abilitați și care vor adopta o soluție care să nu afecteze casele învecinate, soluție adoptată pe scară largă în asemenea situații. (așa cum se poate observa chiar și dvs. faceți referire la legea 50/1991, care înseamnă următoarea etapă și nu constituie obiectul PUD).
5. Referitor la „disconfortul generat de incompatibilitățile între funcțiunea preexistentă și cea propusă” pe care îl invocați Dvs., facem precizarea că acest proiect propune funcțiuni care sunt menționate la Secțiunea 2 – Utilizare funcțională, pct. 1 Utilizări admise. Mai mult decât atât, la același

punct, regulamentul local de urbanism obligă ca parterele spre spațiile publice să aibă în mod obligatoriu funcțiuni de interes public, prin urmare dacă nu sunteți mulțumiți, Dvs. ar trebui să contestați RLU aferent PUG și nu acest proiect, care nu face altceva decât să îl respecte. Pe de altă parte facem precizarea că în conformitate cu prevederile aceluiași Cod Civil, Dvs. nu puteți împiedica pe cineva să își exploateze proprietatea la justa valoare fără a avea motive temeinice.

Mai facem mențiunea că, din documentele publice aflate pe Internet (a se vedea <https://www.listafirme.ro/biostec-clinilab-srl-11324711/>) rezultă că la adresa dvs. (Str. Gen. Traian Moșoiu nr. 39) funcționează, pe lângă locuință, și o firmă denumită „S.C. BIOSTEC CLINILAB S.R.L.”, C.U.I. 11324711, J12/2048/1998, prin urmare nu înțelegem dubla unitate de măsură pe care o manifestați cu privire la funcțiunile comerciale propuse pe parcela vecină cu a Dvs., funcțiuni impuse prin RLU aferent PUG Cluj-Napoca atâta timp cât și pe proprietatea Dvs. există alte funcțiuni decât cea de locuire.

6. Afirmația că gangul propus va genera trafic menit a vă crea disconfort este fără acoperire, atâta timp acesta este infinit mai redus decât cel de pe drumul public adiacent casei Dvs. Conform RLU avem obligația de a parca autoturismele pe propria parcelă, deci în afara domeniului public, iar gangul propus va avea spre limita comuna cu proprietatea Dvs un zid, respectiv un rost structural, care are și rolul de a delimita cele două proprietăți.
7. Există studiu geotehnic pentru faza PUD (conform legii), iar la faza DTAC și PTh la dosar se va anexa studiu geotehnic aferent acestora.
8. Accesul utilajelor pe parcelă în momentul șantierului nu constituie obiectul fazei PUD ci a fazelor DTAC și PTh, când se va întocmi și o documentație privind organizarea de șantier. La fel modul de alipire a noii construcții de a Dvs.
9. Refacerea împrejurimii constituie obiectul DTAC și nu PUD, care e doar o fază de reglementare urbanistică așa cum am precizat mai sus.
10. Conformarea ferestrelor viitoarei clădiri se va face cu respectarea Codului Civil, însă la faza DTAC și nu la faza PUD, care nu are ca obiect acest lucru.
11. Referitor la gradul de însorire, în cazul corpului C1 de pe parcela Dvs., dinspre stradă, aveți ferestre la sud (la strada Moșoiu), respectiv la nord (ferestre care se află în umbră proprie), iar cu privire la Corpul C3 (corpul C2, care apare în cadastru fiind demolat în realitate), la fel, cu amendamentul că acesta fiind dispus foarte aproape de corpul de la stradă se află în umbra purtată a acestuia. Pe de altă parte distanța acestuia față de limitele laterale nu respectă Codul Civil în ceea ce privește fațada est și scara de acces la etaj de pe această parte, dovadă că în dreptul acesteia Dvs. ați construit un parapet opac din scândură care ține în același timp umbră pe fațada clădirii.

Pe de altă parte cu privire la ceea ce se propune prin proiect, facem încă odată precizarea că, în conformitate cu RLU aferent PUG, la strada Gen. Traian Moșoiu este impusă construirea în front închis, iar înălțimea obligatorie la cornișă este de 17m. Corpul de clădire propus dinspre curte,

corp alipit de limita comună cu proprietatea de la nr. 43, are în schimb regimul de înălțime mai mic, respectiv S+P+2E+Er, iar distanța minimă a acestuia față de limita dvs. de proprietate respectă prevederile RLU de min. 4.50m, cu condiția ca înălțimea acestui corp să respecte condiția de a fi maximum de două ori cât distanță menționată. A se vedea încă odată, cu privire la distanțele minime obligatorii față de limitele laterale de proprietate, care și în cazul Dvs ar fi trebuit respectate, că corpul C3 de pe proprietatea Dvs. cu regimul de înălțime P+1E (nr. cad. 280379 C3) nu respectă nici măcar Codul Civil, care era în vigoare la momentul construirii acestuia, în cazul acestuia fiind construită (probabil fără autorizație de construire, întrucât realitatea din teren diferă de cea din cadastru) o scară exterioară până la nivelul etajului dispusă pe gardul ce desparte cele două proprietăți.

12. Amplasarea schelelor, praful generat de noua construcție și orarul de funcționare nu constituie obiectul PUD ci a fezei DTAC și se va face doar după obținerea unei autorizații de construcție. Unele din acestea sunt reglementate la nivel local (protecție schelă, protecție praf), altele de reglementări specifice (program de lucru, ore de liniște etc.)

Atașăm prezentei fotografii realizate în curtea imobilului, din care rezultă și realitatea existentă pe parcela de la nr. 39, respectiv 43.

Cu stimă,

Cluj-Napoca
17.07.2025

arh. Cristian Rus



