

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 776570/1/2.10.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 776945/433/2.10.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11, beneficiari: Vlaic Nicolae, Vlaic Daniela, Vlaic Aurel-Ionuț, Vlaic Adina-Roxana și S.C. Skyline Capital Group S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 100 din 8.07.2025, Avizul nr. 1018/U/5.12.2024 al Direcției Județene pentru Cultură Cluj, 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 cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11, beneficiari: Vlaic Nicolae, Vlaic Daniela, Vlaic Aurel-Ionuț, Vlaic Adina-Roxana și S.C. Skyline Capital Group S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 355715, pe care există fond construit (nr. cad. 355715-C1, 355715-C2, 355715-C3) propus spre desființare.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: min. 6 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 4,5 m;
- circulațiile și accesele: din str. Clinicilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei nr. 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Clinicilor.

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

Suprafața de teren necesară regularizării str. Clinicilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, conform planșei U.03 - Plan reglementări, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

Amenajarea noului acces auto din str. Clinicilor va fi realizată fără modificarea cotei trotuarului, cu bordură teșită, cu respectarea NP 051/2012.

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

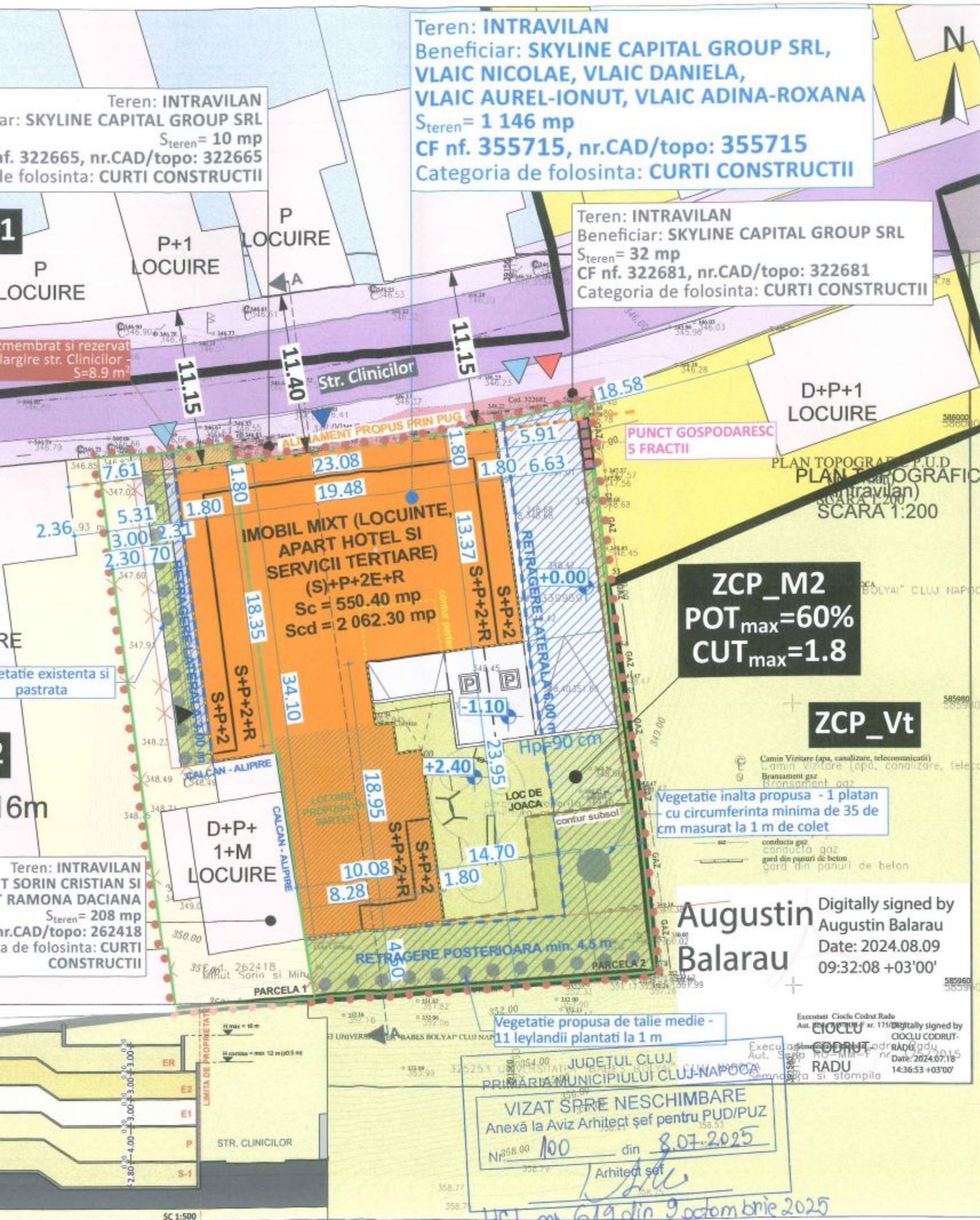
Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

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



LEGENDĂ

LIMITE

- CONTUR PARCELA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA PARCELAR VECI
- LIMITE UTR
- RETRAGERI
- ALINIAMENT
- CONTUR SUBSOL
- CONTUR PARTER

ZONIFICARE

- UTR ZCP_M2
- UTR ZCP_M1
- UTR_Vt
- UTR ZCP_Is_A

ACCES

- ACCES AUTO ÎN ZONA REGLEMENTATĂ
- ACCES PIETONALE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ
- ACCES SPAȚIU COMERCIALE
- ACCES LOCATARI APARTAMENTE

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI

- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
- LOCUIRE PROPUȘĂ LA PARTER
- PUNCT GOSPODĂRESC CU 5 FRACTII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATE
- CIRCULAȚII PUBLICE EXISTENTE
- PARCELE STUDIATE ÎN CADRUL PUD
- TEREN DEZMEMBRAT ȘI REZERVAT PT LĂRGIRE STR. CLINICILOR
- ZONA NECONSTRUIBILĂ - RETRAGERI
- ALEI AUTO ȘI PIETONALE
- SPAȚIU VERDE PE SOL NATURAL
- SPAȚIU VERDE PESTE SUBSOL

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PARCELAR ISTORIC

S teren care se cedează pentru lărgire drum: 8.90 mp
S teren studiat: 1 146 (CF 355715) + 208 (CF 262418) = 1354.00 mp
Parcelar istoric: 380 mp (Parcela 1) + 974 (Parcela 2) = 1 354.00 mp

S PARCELA 1 = 380 mp

Clădire propusă
Sc_subsol = 88.8 mp
Sc_parter = 88.8 mp
Sc_etaj 1 = 88.8 mp
Sc_etaj 2 = 88.8 mp
Sc_etaj retras = 48.2 mp
Scd_fara subsol = 314.6 mp
H_max cornisa = 12.00 m
Regim de înălțime (S)+P+2E+R
Clădire pastrată CF 262418
Sc = 98 mp
Scd = 309.83 mp
Regim de înălțime D+P+E+M

S PARCELA 2 = 974 mp

Clădire propusă
Sc_subsol = 785.8 mp
Sc_parter = 441.4 mp
Sc_etaj 1 = 461.6 mp
Sc_etaj 2 = 461.6 mp
Sc_etaj retras = 383.1 mp
Scd_fara subsol = 1 747.7 mp
H_max cornisa = 12.00 m
Regim de înălțime (S)+P+2E+R

INDICI URBANISTICI PROPUȘI PARCELA REGLEMENTATĂ CF 355715

S teren care se cedează pentru lărgire drum: 8.90 mp
S TEREN REGLEMENTAT = 1 146 mp

Clădire propusă
Sc_subsol = 874.6 mp
Sc_parter = 530.2 mp
Sc_etaj 1 = 550.4 mp
Sc_etaj 2 = 550.4 mp
Sc_etaj retras = 431.3 mp
Scd_fara subsol = 2062.3 mp
H_max cornisa = 12.00 m
Regim de înălțime (S)+P+2E+R

ZCP_M2
POT_{max} = 60%
CUT_{max} = 1.8

ZCP_Vt

UTR ZCP_M2 - ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANȚA LOCALĂ

BILANT TERITORIAL PROPUS PARCELA 1

S teren	380.00 mp	100.00%
S constr	186.8 mp	49.15%
S minerală	117.20 mp	30.85%
S verde pe sol natural	76 mp	20.00%

BILANT TERITORIAL PROPUS PARCELA 2

S teren	974.00 mp	100.00%
S constr	441.4 mp	45.31%
S minerală	327.80 mp	33.67%
S PG	10.00 mp	1.02%
S verde pe sol natural	194.8 mp	20.00%

BILANT TERITORIAL PROPUS PARCELA REGLEMENTATĂ CF 355715

S teren	1 146.00 mp	100.00%
S constr	550.40 mp	48.03%
S minerală	356.40 mp	31.10%
S PG	10.00 mp	0.87%
S verde pe sol natural	229.20 mp	20.00%

BILANT LOCURI DE PARCARE

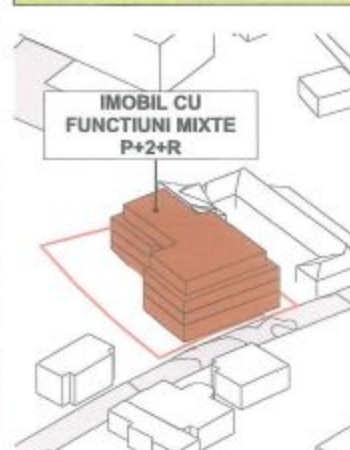
CATEGORIE	NR. UNITĂȚI	NR. LOCURI DE PARCARE	PROCENT PARCAJE
Spațiu servicii de tip terțiar	1	6	30%
Unități aparthotel	16	8	40%
Unități locative	6	6	30%
TOTAL	23	20	100%

BILANT LOCURI DE PARCARE PENTRU BICICLETE, AMPLASATE ÎN SUBSOL

CATEGORIE	NR. UNITĂȚI	NR. LOCURI DE PARCARE	PROCENT PARCAJE
Spațiu servicii de tip terțiar	1	6	30%
Unități aparthotel	16	10	40%
Unități locative	6	6	30%
TOTAL	23	22	100%

BILANT UNITĂȚI INDIVIDUALE

Unități de tip aparthotel	16	72.73%
Unități locative	6	27.27%
TOTAL unități individuale	22	100%



Beneficiar
SKYLINE CAPITAL GROUP S.R.L. VLAIC NICOLAE VLAIC DANIELA VLAIC AUREL-IONUT VLAIC ADINA-ROXANA

Obiectiv
ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, DESFIINȚARE IMOBILE EXISTENTE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr. 11

Nr. proiect
182/2023

Șef proiect
arh. urb. Alida VIȘAN

Echipa proiectare
arh. Andreea BODEA
arh. Anita PERȚA
arh. George BLAGA
arh.stag. Raluca M. HARSAN
arh.stag. Vlad Teodor RAȚ

PROIECTANT URBANISM:
SC ENDORFINA CONCEPT SRL
str. Cuza Vodă, nr.20, Florești, jud. Cluj
CUI: 36330743, J12/2738/2016
office@endorfinaconcept.ro
tel. +40 754 452 988

Scara
1:300

Faza
P.U.D.

Data
16.09.2025

Planșa nr.
U.03

Nume planșă
PLAN REGLEMENTARI

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 776570/1/2.10.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 776945/433/2.10.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11, beneficiari: Vlaic Nicolae, Vlaic Daniela, Vlaic Aurel-Ionuț, Vlaic Adina-Roxana și S.C. Skyline Capital Group S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 100 din 8.07.2025, Avizul nr. 1018/U/5.12.2024 al Direcției Județene pentru Cultură Cluj, 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 cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11, beneficiari: Vlaic Nicolae, Vlaic Daniela, Vlaic Aurel-Ionuț, Vlaic Adina-Roxana și S.C. Skyline Capital Group S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 355715, pe care există fond construit (nr. cad. 355715-C1, 355715-C2, 355715-C3) propus spre desființare.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: min. 6 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 4,5 m;
- circulațiile și accesele: din str. Clinicilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei nr. 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Clinicilor.

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

Suprafața de teren necesară regularizării str. Clinicilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, conform planșei U.03 - Plan reglementări, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

Amenajarea noului acces auto din str. Clinicilor va fi realizată fără modificarea cotei trotuarului, cu bordură teșită, cu respectarea NP 051/2012.

Toate investițiile propuse prin documentația 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 Roșea



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

ARHITECT-ȘEF

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Skyline Capital Group S.R.L., Vlaic Nicolae, Vlaic Daniel, Vlaic Aurel-Ionuț, Vlaic Adina-Roxana, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, nr. 43B, ap. 26, înregistrată cu nr. 546359/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 100... din 20.04.2025

pentru **P.U.D. Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11**
generat de imobilul cu nr. cad. 355715

Inițiatori: Vlaic Nicolae, Vlaic Daniela, Vlaic Aurel-Ionuț, Vlaic Adina-Roxana, S.C. Skyline Capital Group S.R.L.

Proiectant: S.C. Endorfina Concept S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alida-Maria N.V. Vișan

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1146 mp, situată pe frontul sudic al străzii Clinicilor, delimitată de parcelă cu fond construit în partea estică și incinta UBB-Facultatea de geografie, în partea vestică și sudică (nr. cad. 325253, str. Clinicilor nr. 5-7).

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

UTR ZCP_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

-*funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

-*înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m); (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici:* Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim = 1,8 ADC/mp, pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului).

-*retragere min. față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

-*retragerea min. față de limitele laterale și față de limita posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. 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 » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate 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 / situația existentă 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 3 m.

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* în cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 355715, pe care există fond construit (nr. cad. 355715-C1, 355715-C2, 355715-C3) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime S+P+2E+R.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: minim 6m;
- retragerea față de limita laterală vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 4,5 m;
- circulațiile și accesele: din strada Clinicilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Clinicilor.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Clinicilor (cf. planșei U.03 Plan Reglementări urbanistice) 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.

Amenajarea noului acces auto din str. Clinicilor, se va realiza fără modificarea cotei trotuarului, cu bordură teșită, cu respectarea NP 051/2012.

La faza DTAC, proiectul tehnic va fi supus avizării în Comisia de Estetică urbană.

Documentația P.U.D. construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11 (înregistrată sub nr. 910505/433/2024 și completările depuse sub nr. 38108/433/2025) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 16.05.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 546359/433/2025, 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. 1652 din 17.07.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3sx, insp. Adina Laura Birjac

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9397649 din 14.07.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 14.07.2025

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : VLAIC NICOLAE, VLAIC DANIELA, VLAIC AUREL-IONUȚ, VLAIC ADINA-ROXANA, S.C. SKYLINE CAPITAL GROUP S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 546359/2025.

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 cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R, str. Clinicilor nr. 11.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1652/17.07.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 100/8.07.2025**

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. 546359/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 1-31.07.2025.

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.05.2025.

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 ~~www.ziarulfaclia.ro din 11 decembrie 2024.~~

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2025 - ora 10:30.

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 16.05.2025 - ora 10:30.

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 :

- Universitatea Babeș- Bolyai Cluj-Napoca – str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, Cluj-Napoca
- Mihaș Sorin și Mihaș Ramona –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 16.05.2025 - ora 10:30 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Alida Vișan.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Mihaș Sorin.

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

- 113312/2025, Mihaș Sorin Cristian

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;

Prin adresa cu nr. 384654/2025 proiectantul răspunde sesizării.

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

Mihut

5/10/2025



Catre Primaria municipiului Cluj Napoca

Directia generala de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul Mihut Sorin Cristian , domiciliat

, luand la cunostinta propunerile facute prin
documentatia PUD nr. 910505/433/2024, intocmita de SC ENDOFRINA
CONCEPT SRL pentru Skyline Capital Group SRL, Vlaic Nicolae, Vlaic
Daniela, Vlaic Aurel Ionut, Vlaic Adina Roxana , amplasament in Cluj Napoca str.
Clinicilor nr. 11, Cluj-Napoca, Jud.Cluj.

Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni:

1. Solicit dreptul de a folosi aleea de acces de 3 m propusa pe latura vestica *acces.*
prin PUD pentru accesul la proprietatea mea atat auto cat si pietonal
(conform intelegerii avute inaintea cumpararii de mine a proprietatii de la
numarul 11A cu fostul proprietar de la numarul 11 si materializata ulterior
intr-un in scris notarial).
2. Nu sunt de acord cu constructia unui gard intre cele doua proprietati (de la
nr. 11 si nr. 11A) conform PUD-ului propus spre aprobare, deoarece in cazul
constructiei acestui gard eu nu mai am acces auto la proprietatea mea. Doresc
sa imi fie mentinut dreptul de acces auto pe aleea de 3 m propusa in PUD-ul
constructiei viitoare conform acordului notarial obtinut anterior de la
proprietarul de la numarul 11. In cazul in care se construiesc un gard intre
cele doua proprietati, nu imi este mentinut dreptul de acces auto acordat la
notar de fostul proprietar si nu voi mai avea acces auto la proprietate.
3. Solicit ca pe durata constructiei sa nu imi fie afectat in nici un fel accesul
auto in curtea proprietatii mele.
4. Solicit identificarea unei solutii prin care eu sa nu raman fara utilitati (apa,
gaz, curent , canalizare)care in prezent sunt comune sau trec pe proprietatea

M

de la numarul 11. In prezent din discutiile avute cu proiectantul viitoarei constructii de la numarul 11 , am convenit la o solutie temporara pentru mutarea bransamentului de curent si asteptam identificarea si propunerea unei solutii definitive in ceea ce priveste utilitatile si bransamentele aferente.

5. Referitor la constructia pe limita de proprietate, mentionez ca nu exista in prezent nici un acord notarial referitor la constructia pe limita de proprietate pe terenul rezultat prin comasarea terenurilor de pe strada Clinicilor numarul 7, 9 si 11. Exista un acord notarial anterior cu fostul proprietar de la numarul 11 pentru constructia pe limita de proprietate pe terenul de 162 mp, acord care nu mai este valabil deoarece in prezent terenul de la nr . 11 este rezultat prin comasarea a trei parcele aferente numerelor 7, 9 si 11,are o alta configuratie, acesta avand o suprafata de 1.146 mp.

De ce in urma comasarii terenurilor de la numerele 7, 9 si 11 s-a dat proprietatii rezultate numarul 11? Ce se intampla cu numerele 7-9 aferente proprietatii celei mai semnificative inaintea comasarii?

Solicit stabilirea unor masuri care sa asigure siguranta constructiei mele existente avand in vedere adancimea fundatiei constructiei propuse conform PUD-ului constructiei viitoare inaintat spre aprobare. Partea cea mai ingrijoratoare pentru constructia pe limita de proprietate, este cea referitoare la posibilitatea de a fi afectata constructia noastra la partea de structura, in urma saparii fundatiei pentru construirea nivelului subteran (parcarea auto) la noua constructie, care va avea o fundatie mult mai adanca decat fundatia casei mele.

6. La constructia propusa prin PUD, nu am identificat nici o solutie de compartimentare antifoc pe latura vestica si sudica,intre imobilul propus spre construire conform PUD (constructie viitoare) si cel al imobilul meu (existent). Conform art. 3.2.4 din P118/99 noul imobil trebuie sa aiba GRF I-II iar imobilul meu are GRF III.Neexistand o solutie de compartimentare ,noul compartiment de incendiu rezultat dupa construirea pe limita de proprietate va avea GRF III care nu este conform cu art. 3.2.4 din P118/99
7. Solicit ca noua constructie sa respecte Normele de igiena referitoare la zonele de locuit (Ordin 119/2014).Mentionez ca in trecut am avut probleme

cu activitatea de alimentare publica desfasurata de vecini (poluare fonica, poluare de la cosul de fum de la cuptorul de pizza, poluare de la instalatia de ventilare de la bucatarie).

8. Solicit sa fiu anuntat in momentul discutiei PUD-ului in comisii si la momentul votului in Consiliul Local.

La momentul cumpararii de catre mine si sotia mea, imobilul de la numarul 11A era in faza de constructie demisol edificat, cu autorizatia de constructie expirata. Inainte de cumparare am avut o intelegere cu fostul proprietar de la numarul 11 (care a inceput constructia), asupra: accesului in curte, utilitatilor (electricitate, gaze, apa si canalizare; mentionez ca o parte erau deja realizate si o parte urmau sa se realizeze) si acord de construire pe limita de proprietate. Aceasta intelegere ulterior s-a materializat intr-un in scris oficial, legalizat la notariat, necesar pentru obtinerea unei noi autorizatii de constructie si pentru ca imobilul ce urma sa-l finalizam sa dispuna de toate facilitatile necesare. Deasemenea, deoarece aleea mea de acces de pe proprietatea mea este de 2,3 m, am obtinut acordul scris legalizat la notar pentru trecerea cu auto peste o parte din curtea proprietarului de la numarul 11, pentru a avea acces auto la imobilul de la 11 A, inclusiv acordul de a construi pe limita de proprietate.

La momentul cumpararii proprietatii, canalizarea era realizata si era comuna cu cea de la imobilul cu numarul 11 (eu impreuna cu vecinul am contribuit la refacerea partiala a acesteia, la refacerea caminelor de canalizare care trec si pe terenul meu de la numarul 11 A cat si pe terenul de la numarul 11). In ceea ce priveste scurgerea apelor pluviale de pe cele doua proprietati (nr. 11 si nr. 11A), am folosit de comun acord aceleasi camine de canalizare care trec si pe terenul meu de la numarul 11 A cat si pe terenul de la numarul 11.

La finalizarea constructiei, in ceea ce priveste utilitatile de la proprietatea mea , solutia avizata de catre furnizorii de utilitati este urmatoare:

- Electrica, - un bransament pe imobilul de la numarul 11 ,
- Eon (pentru gaze) - un bransament comun care se afla in fata imobilului cu numarul 11,
- Compania de apa Somes - bransment de apa comun cu o deviere din caminul stradal spre ambele proprietati.



- In ceea ce priveste accesul in curtea celor doua imobile (fost nr. 11 si nr. 11A), acesta este comun celor doua imobile, inclusiv poarta de acces a fost realizata cu contributia celor 2 proprietari (nr. 11 si nr. 11A).

Va rog sa tineti cont de aceste observatii in momentul avizarii PUD-ului.

Va multumesc.

Data:

Nume:
Mihut Sorin Cristian





ENDORFINA CONSULTING S.R.L.

Bucuresti, Strada de Arhitectura si Urbanism

CTE 26430/43, F12/2735/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, Man. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconsult.ro, +40754 452 936

**Catre Primaria municipiului Cluj-Napoca,
Directia generala de Urbanism,
Biroul Strategii Urbane,**



Stimate domnule Mihut Sorin Cristian,

Vă mulțumim pentru adresa transmisă și pentru interesul manifestat față de proiectul nostru. Apreciem deschiderea dumneavoastră și faptul că ne-ați împărtășit observațiile și preocupările referitoare la dezvoltarea zonei.

Ca raspuns la adresa nr. 113312/433 din 13 Februarie 2025 precizam urmatoarele:

- 1. Ref. la dreptul de a folosi aleea de acces de 3 m propusa pe latura vestica a proiectului:**
Conform documentatiei cadastrale accesul la imobilul aflat in proprietatea d-voastra de la adresa str. Clinicilor 11A, identificata cu nr. CAD 262418 este asigurat direct din str. Clinicilor, pe o latime de 2.30 m.
Cu toate ca la momentul demararii studiului urbanistic nu s-a adus la cunostinta beneficiarilor existenta vre-unui acord/intelegeri privind accesul, cladirea de fata se propune a fi retrasa cu min. 3m fata de limita de proprietate vestica si nu se propune imprejmuire pe aceasta latura, tocmai pentru a va permite accesul auto la proprietatea d-voastra situata posterior.
- 2. Ref. la dezacordul privind realizarea unui gard intre cele doua proprietati:**
Prin PUD si ulterior la faza DTAC nu este propusa imprejmuire pe latura vestica sau spre strada Clinicilor.
- 3. Ref. la restrictionarea accesului auto pe durata realizarii imobilului:**
Realizarea constructiei nu va obstructiona accesul auto la imobilul de pe strada Clinicilor nr. 11A, organizarea de santier facandu-se direct din str. Clinicilor, in zona limitei de proprietate din partea nord-vestica.

4. Ref. la utilitati (apa, gaz, curent, canalizare)

În ceea ce privește asigurarea utilitatilor, detaliile discutate cu proiectantul lucrării rămân de actualitate asigurându-se de o deschidere și disponibilitate în vederea alegerii soluțiilor tehnice optime care să nu vă afecteze.

5. Ref. la acord pt. construire pe limita de proprietate si nr. postal

Construcția propusă respectă reglementările impuse de UTR-ul din care face parte conf. PUG (ZCP_M2) care impune construirea pe calcan. Acordul notarial pentru construirea pe limita de proprietate va fi solicitat la faza de autorizare, ulterior aprobării PUD în Consiliul Local. La faza de DTAC se vor lua toate măsurile tehnice necesare pentru a evita apariția unor eventuale daune imobilului de la nr.11A - printre acestea menționăm faptul că fundația va fi distanțată de limita de proprietate. Totodată, în faza DTAC se va realiza o expertiză tehnică prin care se vor stabili măsurile necesare în vederea realizării executiei imobilului în maximă siguranță, inclusiv pentru clădirile învecinate.

În urma operațiunilor de comasare, ANCPI a atribuit numărul 11 parcelei studiate. Numerele 7 și 9A au fost atribuite parcelelor cu nr. CF 322681 respectiv 322665 care vor avea titlu de drum pentru lărgirea străzii Clinicilor. Pentru evitarea oricăror neclarități se va solicita o nouă adresă postală parcelei nou constituite.

6. Ref. la compartimentari antifoc

Prin PUD nu se prevad masuri de securitate la incendiu. La faza DTAC se vor respecta prevederile normativului P118/99 pentru protectia la incendiu; de altfel prin CU nr.1652 din 17/07/2024 este solicitat aviz la securitate la incendiu la faza DTAC, autorizatia de construire putand fi emisa doar dupa obtinerea acestuia. Spre imobilul de la nr. 11A va fi asigurat calcan (perete plin, fara goluri - care este considerat un perete antifoc).

7. Ref. la O 119/2014 norme de igiena

Imobilul propus va include doar functiuni care respecta prevederile ordinului 119/2014, astfel incat sa nu aduca disconfort vecinatatilor.

8. Ref. la anuntarea discutarii proiectului in CTATU si HCL

Se vor respecta prevederile HCL 153/10.04.2012 privind aprobarea regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.



SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA

Bucuresti, Romania

UII 353/2013, 12/11/2016

Proiect de birou: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 12, etaj. Cluj Napoca, jud. Cluj.

Contact: 011 411 411 411 / 011 411 411 411

Dorim sa va asiguram de toate deschiderea noastra astfel incat acest proiect sa va impacteze cat mai putin si suntem siguri ca impreuna vom gasi solutiile optime.

Ne dorim, la rândul nostru, să avem o relație de bună vecinătate și să găsim soluții care să fie în beneficiul tuturor celor implicați. Vom analiza cu atenție aspectele pe care le-ați semnalat și, în măsura posibilităților, vom încerca să le luăm în considerare în demersurile noastre.

Dacă doriți, putem stabili o întâlnire pentru a discuta mai detaliat despre aceste aspecte și pentru a găsi împreună cele mai potrivite soluții. Suntem deschiși dialogului și colaborării, astfel încât proiectul să se desfășoare într-un mod armonios, ținând cont și de nevoile dumneavoastră.

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate și vă mulțumim încă o dată pentru implicare.

Cu stimă,
Arh.Urb. Alida Vișan

