

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire două locuințe unifamiliale, S+P+E și S+P, str. Cetății nr. 15

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, S+P+E și S+P, str. Cetății nr. 15 – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 776568/1/2.10.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 777075/433/2.10.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, S+P+E și S+P, str. Cetății nr. 15, beneficiarii: Nemeș Septimiu-Mihai, Nemeș Anamaria și Voicu Dorina;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 20 din 25.02.2025 și nr. 136 din 2.09.2025, 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 două locuințe unifamiliale, S+P+E și S+P, str. Cetății nr. 15, beneficiari: Nemeș Septimiu-Mihai, Nemeș Anamaria și Voicu Dorina, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 355137.

Prin P.U.D se propune construirea a două locuințe unifamiliale (corp C1 și corp C2), în regim de construire izolat, cu regim de înălțime S+P+E și S+P.

– amplasare corp C1: minim 3,55 m față de limita laterală nordică, minim 4,95 m față de limita laterală sudică, minim 5,3 m față de limita estică (posteroară);

– amplasare corp C2: minim 3 m față de limita laterală sudică și pe limitele de proprietate vestică și estică (posteroară);

– distanța între corpurile propuse: 5,45 m;

– circulațiile și accesele: din str. Cetății;

– staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, cinci locuri de parcare/garare;

– echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Cetății.

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 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,
*E. 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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de NEMEȘ SEPTIMIU-MIHAI, NEMEȘ ANAMARIA și VOICU DORINA cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 604558/433/2024, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 863882/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ...20... din ...25.02.2025

pentru P.U.D. - Construire două locuințe unifamiliale S/D+P+E și S+P, str. Cetății nr. 15

generat de imobilul cu nr. cad. 355137

Inițiatori: Nemeș Septimiu-Mihai, Nemeș Anamaria, Voicu Dorina

Proiectant: S.C. Conproex Design Studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh Sonia V. M. Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1546 mp, situată pe frontul estic al străzii Cetății, la nr. 45-47, delimitată de parcelă cu fond construit în partea sudică, parcelă cu construcție autorizată (în curs de execuție) în partea nordică, parcele cu fond construit, respectiv liberă de construcții în partea vestică.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban:

-funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de 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+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9;

-retragerea față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragerea față de limitele laterale: a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;

-retragerea față de limitele posterioare: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar 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. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.



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
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 355137, pe care se propune construirea a două locuințe unifamiliale (corp C1 și corp C2), în regim de construire izolat, cu regim de înălțime S/D+P+E și S+P.

- *amplasare corp C1*: minim 3,55m față de limita laterală nordică, minim 4,95m față de limita laterală sudică, minim 5,3m față de limita estică (posterioară);
- *amplasare corp C2*: minim 3m față de limita laterală sudică și pe limitele de proprietate vestică și estică (posterioară);
- *distanța între corpurile propuse*: 5,45m;
- *circulațiile și accesele*: din str. Cetății;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, cinci locuri de parcare/garare;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Cetății.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.10.2024 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. 773 din 09.04.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Inspector Adina Laura Birjic

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. din

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

ARHITECT-ŞEF

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,

se emite următorul

AVIZ

Nr. 136 din 2.07.2025

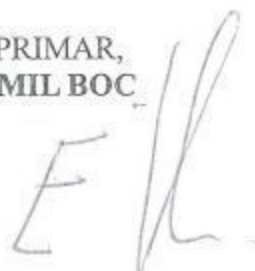
pentru *modificare* Aviz Arhitect Șef nr. 20 din 25.02.2025

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 25.02.2025 emis pentru

P.U.D. - Construire două locuințe unifamiliale, str. Cetății nr. 15, în sensul:

- regimul de înălțimea propus este: S+P+E (în loc de S/D+P+E) și S+P

PRIMAR,
EMIL BOC



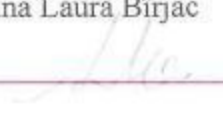
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan



Red., 2 ex., insp. Adina Laura Bîrjac



P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale, S/D+P+E și S+P
str. Cetații nr. 15
Nr. 423520/28.03.2025
(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** : NEMEȘ SEPTIMIU-MIHAI, NEMEȘ ANAMARIA și VOICU DORINA
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 604558/24.07.2024.

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 două locuințe unifamiliale, S/D+P+E și S+P, str. Cetații nr. 15**

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

- **Certificat de urbanism nr. 773/9.04.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 20/25.02.2025**

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. 604558/24.07.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.07.2024.

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 18.10.2024;

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 ziarul Făclia din 19 iulie 2024.

~~Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.10.2024 - ora 09:30.~~

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.10.2024 - ora 09:30.

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 :

- Berenczedi Iozsef, Berenczedi Ilona și Berenczedi Agneta-
- Lichtner Ghisa Daniela Andreea-
- Pop Daniel Alin-
- Mircea Diana Carmelita –
- Văleanu Georgeta -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.10.2024 - ora 09:30 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Varga Andrei.

Din partea publicului s-a prezentat d-na Coheci Adriana, reprezentand vecinii cu domiciliul în str. Cetății, nr.17 și 19 .

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :
- 635821/2024, Berenczedi Iozsef, Berenczedi Agneta, Coheci Adriana cu domiciliul în str. Cetății, nr.17, Pop Daniel Alin cu domiciliul în str. Cetății, nr.19 și Sorițau Olga cu domiciliul în str. Fermei, nr.39.

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 obiecțiunile vecinilor Berenczedi Iozsef, Berenczedi Agneta, Coheci Adriana cu domiciliul în str. Cetății, nr.17, Pop Daniel Alin cu domiciliul în str. Cetății, nr.19 și Sorițau Olga cu domiciliul în str. Fermei, nr.39, proiectantul răspunde obiecțiunilor prin adresa cu nr. 762846/2024.

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.

Obiecțiunile formulate de vecini au fost transmise beneficiarului prin e-mail, prin adresa cu nr. 635821/2024.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmise vecinilor de parcelă prin e-mail, prin adresa cu nr. 762846/2024.

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



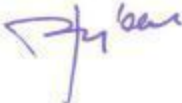
Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Blăjan Ana Maria



- 1 -
ANEXA 1

Obiecțiuni

Către,

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
17. AUG. 2024
Nr. 635821

433

Subsemnații, Benczedi Agneta, Benczedi Jozsef, Coheci Adriana, domiciliați în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca,
(Benczedi Agneta) (Coheci Adriana),
coheci.adriana@gmail.com, Pop Daniel Alin domiciliat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, cod poștal _____, strada _____, telefon _____, e-mail _____,
și Soritău Olga domiciliată în județul Cluj, comuna _____, cod _____

în calitate de vecini luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.D.
întocmită pentru „Construire 2 locuințe unifamiliale” amplasament: str. Cetății nr. 15,

Vă comunicăm următoarele observații, obiecțiuni:

1. Propunerea nu respectă retragerile minimale față de limitele laterale și față de limita posterioară stabilite prin RLU al PUG al Municipiului Cluj-Napoca. Mai mult, nu am putut identifica o regulă a locului care să justifice aceste abateri. Totodată, menționăm că nu a fost solicitat acordul nostru pentru această propunere de amplasare a construcțiilor pe parcelă;
2. Clădirile propuse, nu se înscriu în tipologia specifică zonei (sect. 3 din RLU al PUG al Municipiului Cluj-Napoca - Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor pentru această zonă RLU Liu). Mai exact, amplasarea clădirii C2 într-o zonă cuprinsă între limitele posterioare ale parcelelor de pe strada Cetății și a celor de pe strada Emil Racoviță nu se încadrează în specificul modului de ocupare a terenurilor din această zonă. Ea poate afecta iremediabil țesutul urban într-o zonă valoroasă din punct de vedere istoric pentru oraș.
3. Construcțiile propuse nu sunt amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m (conf. Prevederilor RLU al PUG al Municipiului Cluj-Napoca- sect. 3 pct. 6d – RLU Liu);
4. Din planșele primite nu reiese clar că înălțimea calcanului garajului adiacent limitei de proprietate cu terenul cu CF nr. 326279 se încadrează în limita de maxim 2,80 m (conf. Prevederilor RLU al PUG al Municipiului Cluj-Napoca- sect. 3 pct. 6b – RLU Liu) Totodată, nu este specificat dacă terasele propuse în această zonă sunt necirculabile;
5. Din ilustrațiile prezentate nu rezultă încadrarea în specificul predominant al zonei sub aspectul raportului plin-gol (conf. Prevederilor RLU al PUG al Municipiului Cluj-Napoca sect 11- Aspectul exterior al clădirilor);
6. În cazul unei eventuale dezmembrări a parcelei după edificare există riscul ca indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin RLU al PUG să fie depășiți cel puțin în cazul uneia din construcțiile propuse.
7. Soluția prezentată are terase acoperite care par să aibă suprafețe mai mari de 4 mp. Nu rezultă clar din documentația primită că ele au fost luate în considerare la calculul POT și CUT (conform STAS nr. 4908-85).

8. Nu este figurat pe planuri nucul matur (specie protejată de lege) existent pe parcelă. Am figurat poziția aproximativă a lui pe suport Google Earth (anexa 1). Considerăm că propunerea făcută trebuie să țină cont de prezența acestui pom.
9. Dat fiind amplasamentul și gabaritul construcțiilor propuse, precum și vizibilitatea lor din oraș, considerăm că ar fi oportună analizarea proiectului și de Comisia de estetică urbană.
10. Documentația primită nu respectă cerințele minimale stabilite prin Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000. Mai exact:
- Din documentație lipsește studiul geotehnic care să conțină datele privind stratificația și natura terenului de fundare (adâncimea de fundare, presiunea pe talpa fundației, nivelul apei freatice, soluții recomandate de fundare, etc.) și măsurile propuse pentru prevenirea unor eventuale riscuri geologice.
 - Modul de prezentare a documentației nu răspunde cerințelor minime obligatorii cu privire la:
 1. claritate în structurare și coerență în prezentare – în memoriul tehnic o parte din informații sunt prezentate repetitiv, în timp ce alte informații lipsesc cu desăvârșire, sau sunt încadrate în secțiuni greșite ale documentului:
 - Nu este specificată destinația construcțiilor. Astfel, la cap. 3.5 „Destinația construcțiilor” a fost copiat textul aferent cap. 3.4 „Caracterul zonei. Aspectul arhitectural urbanistic”.
 - Atât în cadrul cap. 4.1 „Obiective propuse” cât și în cap. 4.2 „Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor” se precizează cu nonșalanță că imobilele propuse vor fi amplasate în teren cu retragere de minim 1.00 m față de limitele laterale ale parcelei, fapt ce încalcă deliberat prevederile PUG – RLU conform cărora în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
 - La cap. 3.7 nu au fost menționate concluziile studiului geotehnic, foarte importante având în vedere particularitatea terenului, făcându-se trimitere la o anexă.
 - Cap. 3.8 „Accidente de teren” este neconcludent și irelevant, afirmația Proiectantului potrivit căreia „*terenul studiat este de formă neregulată*” neputând aduce precizări asupra prezenței sau absenței fenomenelor fizico-geologice potențial active din zonă (alunecări, prăbușiri etc).
 - Afirmația de la cap. 3.9 „Adâncimea apei subterane” potrivit căreia „*în perioade bogate în precipitații, apa subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cotă, până la nivelul terenului*”, este extrem de generalizată. Mai mult, nu se precizează cota față de terenul natural la care se întâlnește pânza freatică, ceea ce ne îndreptățește să credem că nu există foraje/sondaje care să clarifice acest aspect.
 2. Lipsă corelare dintre partea scrisă și partea desenată (de exemplu corpul C2 apare pe planșă cu regimul de înălțime S+P în timp ce în memoriu

apare o valoare minimă a înălțimii maxime a imobilului de 7,50m care indică un regim de înălțime P+E).

3. Gradul de precizie al desenelor – ca exemplu lipsesc cotele de teren amenajat și cota ± 0.00 în cote absolute la ambele clădiri și cotele de nivel ale terenurilor învecinate.
4. De pe planșa A2 Plan reglementări urbanistice, având în vedere că terenul are o pantă accentuată, lipsesc secțiunile caracteristice.

Ca observație generală, documentul elaborat dă impresia unui întocmit în grabă, neprofesionist și insuficient documentat.

11. Există riscul ca lucrările de terasament și cele de sistematizare pe verticală propuse prin soluția prezentată să afecteze parcelele învecinate. Mai exact, lucrările propuse pentru amplasarea clădirii C2 pe limita de proprietate sunt de natură să conducă la acumularea apelor pluviale pe parcela vecină, identificată prin nr. CF 326279. Acest tip de lucrări sunt interzise explicit prin RLU al PUG RLU al PUG al Municipiului Cluj-Napoca.
12. Zidurile de sprijin prezentate pe ilustrații sunt foarte înalte și ele nu sunt figurate și pe planul de situație. Aceasta conduce la perceperea clădirii C1 ca având un regim de înălțime D+P+3, atunci când ea este privită dinspre sud-est. Considerăm că ar fi necesară o mai bună așezare a construcției pe teren, care să țină cont de pantă.

Considerăm că terenul studiat prin documentație are o suprafață suficient de mare (1.546mp) și că are un front la stradă generos (21.47m), deci el nu are nevoie de derogări de la regulamentul general de urbanism al PUG pentru a fi edificabil. Totodată, beneficiarii investiției dețin în proprietate și parcela care se învecinează la est cu terenul studiat, identificată prin CF nr. 326289 situată în zona UTR ZCP care ar trebui cuprinsă în studiul urbanistic.

Dimensiunile exagerate ale imobilelor (Arii construite de 250mp corpul C1 și 180mp corpul C2 și Arii construite desfășurate de 873,30mp corpul C1 și 495mp corpul C2) ridică temerea că aceste locuințe unifamiliale pot avea alte destinații sau că pot fi împărțite în mai multe unități locative după edificarea lor.

În aceste condiții, subsemnații nu suntem de acord cu edificarea construcțiilor propuse în forma prezentată în cadrul documentației.

Suplimentar avem câteva solicitări de clarificare pe care vă rugăm să le transmiteți beneficiarilor și Proiectantului:

1. Solicităm reprezentarea pe planul de situație cel puțin a următoarelor elemente:
 - Având în vedere forma atipică a parcelei studiate solicităm definirea clară a limitele laterale și a celei posterioară a parcelei, cu cotarea retragerilor construcțiilor față de ele;
 - Alinierea la stradă a construcțiilor propuse;
 - Cotele de nivel ale terenului amenajat în cote absolute și cota ± 0.00 la ambele clădiri (în cote absolute)
2. Solicităm prezentarea unor secțiuni reprezentative prin teren și prin calea de acces (cu cotarea înălțimii clădirilor raportate la cotele de nivel ale terenului amenajat), cu

evidențierea modului de așezare pe pantă a construcțiilor propuse. Solicităm inclusiv o secțiune prin corpul C2 în zona de garaj auto în zona limitei de proprietate cu terenul identificat în CF nr. 326279;

3. Solicităm prezentarea studiului geotehnic verificat la cerința Af, expertiza geotehnică și măsurile de protecție propuse.
4. Solicităm detalierea modului de calcul a indicatorilor urbanistici.

Solicităm comunicarea oricăror modificări sau completări ale documentației de urbanism.

Dat fiind că documentația transmisă va trebui completată, pot apărea unele observații suplimentare din partea noastră. Prin urmare, solicităm ca termenul de 15 zile prevăzut pentru transmiterea propunerilor / obiecțiunilor să fie considerat de la primirea documentației completate cu clarificările solicitate prin prezenta.

Vă solicităm să ne anunțați din timp când va avea loc ședința CTATU în care va fi dezbătut proiectul pentru a putea participa la ea.

Cu mulțumiri,

Benczedi Agneta

Benczedi Jozsef

Coheci Adriana

Pop Daniel Alin

Sorițau Olga

Data 12.08.2024

Catre,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Referitor la **la observațiile din adresa nr. 635821/12.08.2024** formulata de subsemnatii Benczedi Agneta, Benczedi Jozsef, Cocheci Adriana, Pop Daniel Emil și Sorițău Olga, primita de la d-voastră privind lucrarea P.U.D.-"Construire 2 locuințe unifamiliale" – str. Cetații nr. 15, prin prezenta va informăm următoarele:

1. Conform planului de reglementări, atașat documentației, amplasarea construcțiilor pe parcela respecta retragerile minime față de limitele laterale "SECȚIUNEA 3. PCT. 6 b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m "și limita posterioară "SECȚIUNEA 3. PCT. 6 Pentru toate situațiile: a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar 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 "stabilite prin RLU al P.U.G. Cluj-Napoca.

Conform planșei "REGULA ZONEI", atașată documentației, se identifică mai multe imobile edificate în zona care justifică amplasarea propusă a construcțiilor pe parcela.

2. Datorită formei atipice a parcelei studiate s-a solicitat elaborarea unui P.U.D. care să evidențieze modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Conform planșei "REGULA ZONEI", atașată documentației, se identifică mai multe imobile edificate în zona care justifică amplasarea propusă a construcției C2 pe parcela.

3. Conform planșei "REGULA ZONEI", atașată documentației, se identifică mai multe imobile edificate sau în execuție în zonă care nu se încadrează în cei 25m iar prin P.U.D. se poate obține aceasta derogare.
4. Înălțimea garajului se încadrează în limita maximă de 2,8m iar terasele propuse sunt necirculabile.
5. Din analiza efectuată în zona de studiu, sunt edificate imobile care tratează asemănător raportul plin-gol.
6. Parcelele identificate cu C.F. 354871 respectiv C.F. 326289 sunt tot în proprietatea noastră și am avut dorința sa fie incluse în aceasta documentație

dar am primit mai multe avize negative pentru alipire. Dupa edificarea imobilelor nu se vor realiza operatiuni notariale de dezmembrare.

7. Sunt luate în considerare toate elementele pentru calculul P.O.T. și C.U.T
8. Nucul matur se va reloca
9. -
10. Au fost remediate aspectele enumerate.
11. Imobilul C2 a fost retras fata de limita de proprietate. Vor fi luate toate masurile de siguranță pentru protejarea parcelelor învecinate.
12. Zidurile de sprijin (gabioane) sunt figurate pe planul de reglementari. Regimul de înălțime propus pentru corpul C1 este S/D+P+1.

Pe parcela studiata se propun două construcții cu funcțiunea de locuințe unifamiliale si nu vor avea alte destinații și nu vor fi împărțite în mai mule unități locative.

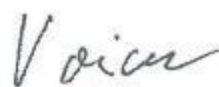
Cu respect,
Nemeș Septimiu Mihai

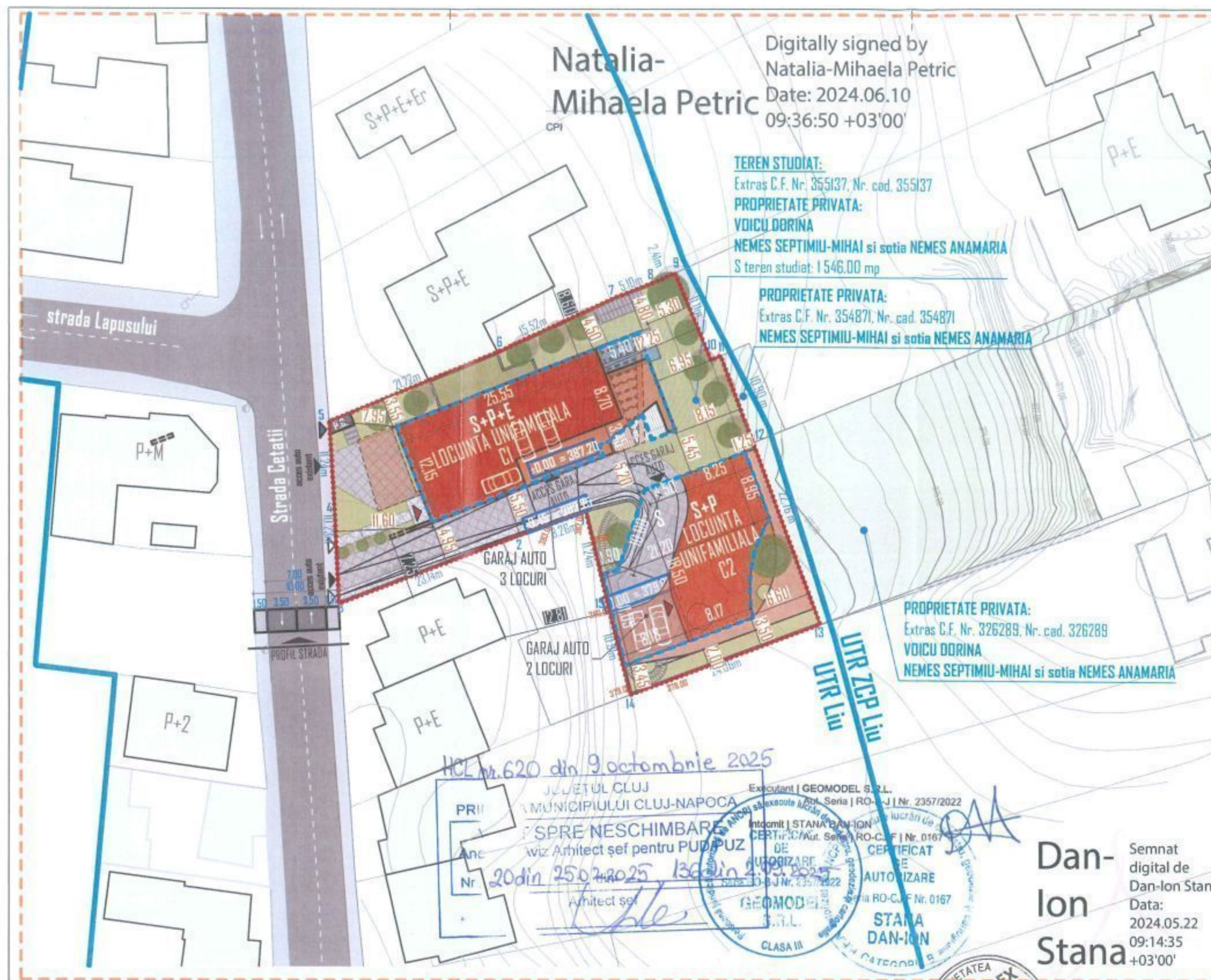


Nemeș Anamaria



Voicu Dorina





LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
- ▲ ACCES PIETONAL INCINTA
- ▲ ACCES AUTO INCINTA
- ▲ ACCES PIETONAL IMOBIL
- ▲ ACCES PIETONAL PUNCT GOSPODARESC
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE:
- * C1 - LOCUINTA UNIFAMILIALA - REGIM FINAL DE INALTIME S+P+E,
 - * C2 - LOCUINTA UNIFAMILIALA - REGIM FINAL DE INALTIME S+P
- CONTUR SUBSOL
- CURTE DE LUMINA
- CIRCULATII AUTO EXISTENTE - STRAZI EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO/PARCARI PROPUSE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE/TERASE PROPUSE IN INCINTA
- P.G. PLATFORMA GOSPODARESCA
- ZONA VERDE PROPUSE
- PLANTATIE MEDIE SI INALTA

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

TEREN STUDIAT - PROPRIETATE PRIVATA:
- CF. NR. 355137, NR. CAD. 355137;
S teren: 1 546,00 mp; " Teren neimprejmuit. "
PROPRIETAR: NEMES SEPTIMIU-MIHAI si sotia NEMES ANAMARIA; VOICU DORINA

S construita IMOBIL C1:
S construita = 267,70 m²
S construita desfasurata = 905,90 m²
Inaltime maxima propusa la atic fata de C.T.A. - IMOBIL C1 = 7,00 m (LA STRADA)
Inaltime maxima propusa fata de C.T.A. - IMOBIL C1 = 12,00 m

S construita IMOBIL C2:
S construita = 172,50 m²
S construita desfasurata = 439,00 m²
Inaltime maxima propusa la atic fata de C.T.A. - IMOBIL C2 = 7,50 m
Inaltime maxima propusa fata de C.T.A. - IMOBIL C2 = 8,00 m

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA PROPUSE:
S construita = 440,20 m²
S construita desfasurata = 1 344,90 m²

Nr. de locuinte propuse - 2 - AU peste 100
Nr. locuri de parcare auto propuse in incinta - 5
Nr. locuri auto garate = 5

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUSE		COORDONATE STEREO			REGIM TEHNIC	
	mp	%	mp	%		Parcela (10x20)		I		
						Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laburci D(1,1+1)		
							X (m)	Y (m)		
S. teren studiat	1546,00	100%	1546,00	100%		1	587448,732	391877,997	8,256	
						2	587445,953	391870,223	23,139	
						3	587437,708	391848,603	10,227	
						4	587447,920	391848,055	11,245	
						5	587450,143	391847,352	21,717	
						6	587467,417	391867,431	15,520	
S. construita	-	-	533,30	34,50%		7	587473,947	391881,510	5,102	
						8	587475,852	391886,243	2,413	
S. circulatii pietonale/terase	-	-	80,30	5,20%		9	587476,843	391888,443	11,108	
						10	587466,624	391892,797	1,288	
S. circulatii auto/parcari	-	-	314,00	20,30%		11	587467,151	391893,972	10,903	
						12	587456,952	391897,825	22,758	
S. spatii verzi	-	-	618,40	40,00%		13	587435,664	391905,872	24,056	
						14	587427,245	391883,337	10,906	
S. teren neamenajat	1546,00	100%	-	-		15	587437,810	391880,633	11,236	
						S(1)=1546,49mp P=189,872m				

S teren studiat = 1 546,00 mp
UTR Liu
S teren = 1 546,00 mp
P.D.T. maxim = 35,00%
C.U.T. maxim = 0,90
P.D.T. propus = 35,00%
C.U.T. propus = 0,90
*Breviul de calcul al indicator P.D.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordinantei nr 27/2008
*S teren de referinta pentru calculul PDI si CUI este S totala teren= 1 546,00 m²

SOCIETATEA CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.		Numele		Semnatura		Cerinta		Referat	
S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.		Str. Liviu Rebreanu, Nr. 4, Ap. 3, Cluj-Napoca						Beneficiar:	
								NEMES SEPTIMIU MIHAI si sotia NEMES ANAMARIA; VOICU DORINA	
								Strada Malinului, Nr. 34, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	
								Titlu proiect:	
								ELABORARE P.U.D. SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARIILOR DE CONSTRUIRE (DOUA LOCUINTA UNIFAMILIALE, IMPREJURIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANCTUAR)	
								Strada Cetatii nr. 15, (fosta Emil Racovita Nr. 45-47), Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	
								Titlu planşa	
								PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	
								PR. NR. 109/2023	
								Faza:	
								P.U.D.	
								Planşa	
								A.2	