

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere și modificare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Uliului nr. 30A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere și modificare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Uliului nr. 30A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 844912/1/6.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 845032/433/6.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere și modificare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Uliului nr. 30A, beneficiar: Câmpian Vlad-Anton;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 139 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 - Extindere și modificare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Uliului nr. 30A, beneficiar: Câmpian Vlad-Anton, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 285853.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 285853, pe care există fond construit – o locuință unifamilială (nr. cad. 285853-C1) propusă pentru extindere (pe orizontală și verticală) și modificare, cu regim final de înălțime Sp+P+E.

- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 3 m;
- *retragerea față de limita laterală estică:* variabilă, dar nu mai puțin de 60 cm;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 114 m;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* partea de construcție dinspre stradă va avea regim de înălțime S+P (cu supanță), iar extinderea spre nord a locuinței va fi P+E. H cornișă spre latura estică = 4 m;
- *circulațiile și accesele:* acces auto și pietonal din str. Uliului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform art. 9 din RLU aferent UTR Liiu;
- *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Uliului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

Propunerea de construire vizează strict suprafața de teren încadrată în UTR Liiu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de CÂMPIAN VLAD-ANTON cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 568759/433/2025 și completările depuse sub nr. 629958/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 139 AVIZ din 20.09.2025

pentru P.U.D. Extindere și modificare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Uliului nr. 30A

generat de imobilul cu nr. cad. 285853;

Inițiator: CÂMPIAN VLAD-ANTON;

Proiectant: S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana A. Moldovan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1721 mp, amplasată pe frontul nordic al străzii Uliului, la nr. 30A, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și estică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 285853-C1) asupra căruia se intervine.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. parțial în UTR Liu și parțial în UTR Uliu. Propunerea de construire vizează strict suprafața de teren încadrată în UTR Liu.

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: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane, (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Hmax 12m, Hcornisa=max 8m;

-indici urbanistici: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;

-retragere față de aliniament: În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere față de limitele laterale: 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.

-retragere 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.



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

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 285853, pe care există fond construit - o locuință unifamilială (nr. cad. 285853-C1) propusă pentru extindere (pe orizontală și verticală) și modificare, cu regim final de înălțime Sp+P+E.

- retragerea față de limita laterală vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita laterală estică: variabilă, dar nu mai puțin de 60 cm;
- retragerea față de limita posterioară: minim 114 m;
- conformarea arhitectural-volumetrică: partea de construcție dinspre stradă va avea regim de înălțime S+P (cu supanță), iar extinderea spre nord a locuinței va fi P+E. Hcornișă spre latura estică = 4m;
- circulații și accese: acces auto și pietonal din strada Uliului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Documentația P.U.D (înregistrată sub nr. 568759/433 din 11.06.2025) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 23.06.2025. În urma ședinței CTATU și a verificării modificării solicitate, depuse sub 629958/433/15.07.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Uliului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

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.

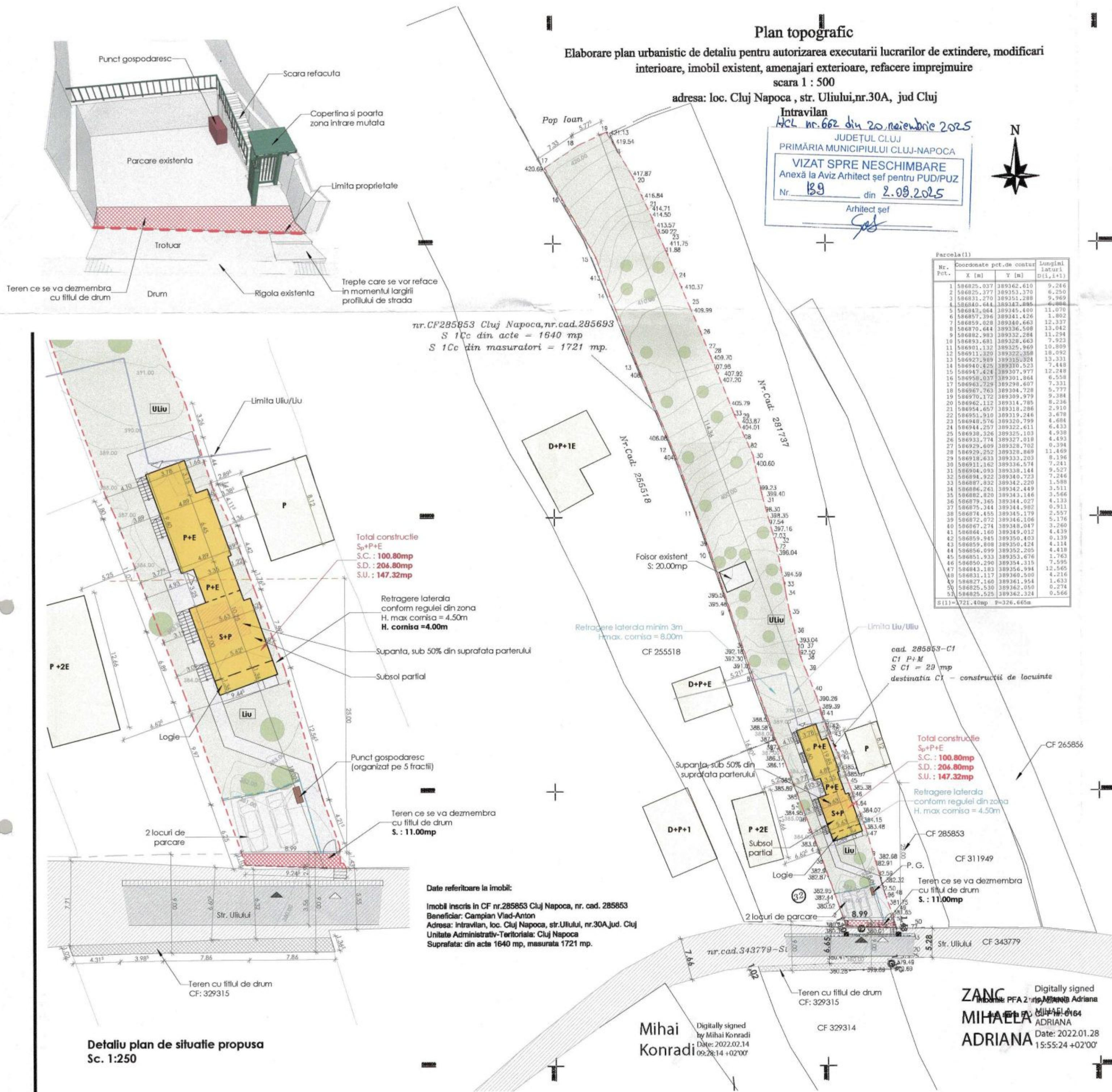
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 557 din 21.03.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT-ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan
Red., 3ex., consilier Diana Madălina Șoș

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



LEGENDA :

- Limita proprietate
- Limita Liu - Uliu
- Imprejurime modificata
- Acces pietonal
- Acces auto
- Imobil modificat si extins
- Supanta
- Filigrorie existenta
- Constructii existente vecine
- Teren ce se va dezmembra cu titlul de drum
- Alei pietonale
- Circulatii auto - parcare
- Spatii verzi
- Carosabil auto existent
- Teren cu titlul de drum
- CF str. Uliului
- Rigola existenta
- Punct gospodaresc (organizat pe 5 fractii)
- Copaci

Indicatori utilizare teren :

	existent	propus
P.O.T.	2.96%	5.84%
C.U.T.	0.046	0.12

Cat. de importanta: C
Clasa de importanta: Normala
CF: 285853, nr. top 285853
Zona urbanistica: Ulu(412mp) si Uliu(1309 mp)

Indicatori tehnico urbanistici:			
	existent	propus	
Suprafata teren	1,721.00mp	1,721.00mp	100.00%
S.dezmembrata	0.00mp	11.00mp	0.64%
S.C.	50.90mp	100.80mp	5.84%
S. alei si filigrorie	99.40mp	95.00mp	5.52%
S. auto si parcare	50.00mp	41.50mp	2.41%
Spatii verzi	1,520.70mp	1,472.70mp	85.57%
S.D.	80.10mp	206.80mp	
S.U.	59.11mp	147.32mp	
Inaltime max. cornisa	3.66m	6.35m	
Inaltime maxima	5.73m	9.27m	
Regim de inaltime	P(D)+M	S _p +P+E	
Parcari proprietate	2	2	



Extindere si modificari interioare imobil existent, amenajari exterioare si modificare imprejurime

Cluj-Napoca, str. Uliului, nr.30A, jud. Cluj

Beneficiar: Campian Vlad-Anton

La: P.U.D.

Proiectat: arh. urb. Corina Moldovan

Proiectat: arh. Ilie Bucsa

Proiectat: arh. urb. Corina Moldovan

Plan reglementari urbanistice

nr. pr.	scara	data	nr. plan
46/2024	1:500	07/2025	U05

P.U.D. – Extindere și modificare locuință unifamilială, Sp+P+E
str. Uliului, nr. 30A
Nr. 749597/18.09.2025
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : CÂMPIAN VLAD-ANTON
- **Proiectant** : S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 568759/11.06.2025.

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. – Extindere și modificare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Uliului, nr. 30A.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 557/21.03.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 139/2.09.2025**

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. 568759/11.06.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 1-31.01.2025.

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 23.06.2025.

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.monitorulcj.ro din 21 octombrie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.06.2025 - ora 10:00.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.06.2025 - ora 12:00.

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 fostificați :

- CIAMPOR FRANCISC
- S.C. ARONS INVEST S.R.L.
- AARON LIVIU
- BOJESCU CRISTIAN MIRCEA
- BÂCE GRIGORE și BÂCE MARIA

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 23.06.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Corina Moldovan și Ilie Bucșa – proiectant general.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-a înregistrat următoarea sesizare cu privire la studiul de urbanism :
- 544632/2025, Bâce Grigore și Bâce Maria, prin avocat Maria Secaș

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. 560335/2025 beneficiarul 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

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Ref. la:

Notificare nr. 496219/433/06.05.2025 – Elaborare PUD – Extindere și modificări imobil existent, amenajări exterioare, str. Uliului nr. 30A, beneficiar Câmpian Vlad-Anton

Subsemnații, **BÂCE GRIGORE** având și soția, **BÂCE MARIA** având CNP

, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca,

cu domiciliul

ales pentru realizarea comunicărilor în Cluj-Napoca,

persoana

responsabilă cu primirea corespondenței fiind dna. Theodora Socaciu, adresa de e-mail:

maria@secas.ro, reprezentați în cadrul prezentei proceduri prin avocat Maria SECAȘ

având în vedere comunicarea Notificării nr. 496219/433/06.05.2025, în vederea formulării propunerilor și observațiilor noastre cu privire la documentația de urbanism PUD – extindere și modificări imobil existent amenajări exterioare, str. Uliului nr. 30A, beneficiar Câmpian Vlad-Anton, formulăm prezentele

OBIECȚIUNI

față de documentația Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) având ca obiect "Extindere și modificări interioare imobil existent, amenajări exterioare și modificare împrejmuire" pentru imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 30A, beneficiar Câmpian Vlad Anton.

Subsemnații, suntem proprietarii imobilului situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 30, Jud. Cluj, înscris în CF nr. 281737 Cluj-Napoca, A1, nr. cad. 281737 .



UNBR | Baroul Cluj | 400132 Cluj-Napoca | str. Gen. Traian Moșoiu nr. 46, et.II, ap.29
T: 0748205819 | E: maria@secas.ro

În calitate de proprietari ai imobilului învecinat direct cu terenul studiat, ne justificăm interesul legitim cu privire la documentația de urbanism care va reglementa condițiile de construire pe această parcelă.

Având în vedere modificările ce se doresc a fi realizate pe parcela învecinată a fost emis CU nr.557/2024 pentru elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere, modificări interioare imobil existent, amenajări exterioare, modificare împrejmuire.

Potrivit prevederilor art. 19 din Normele Metodologice la Legea nr. 350/2001 *"(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate."* Iar conform art. 48 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 *"Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal."*

Astfel, era necesar ca beneficiarul Câmpian Vlad Anton, să propună efectiv soluții practice de realizare pe amplasamentul în cauză a obiectivului propus, astfel încât să se respecte planurile urbanistice de nivel superior, și anume PUG și totodată dreptul de proprietate asupra parcelelor învecinate, cum este și cazul subsemnaților.

Considerăm că documentația PUD prezintă deficiențe majore și solicităm respingerea acesteia, având în vedere următoarele argumente:

I. Nerespectarea reglementărilor privind spațiul public (Art. 1 lit.c) din Regulamentul de urbanism pentru zona UTR-Liu):

- Din documentația analizată, nu reiese că se asigură profilul de 9 metri necesar străzii Uliului în dreptul proprietății nr. 30A, lățimea existentă a străzii fiind de

aproximativ 5 metri. Această deficiență afectează accesibilitatea și siguranța circulației în zonă.

II. Utilizări interzise și afectarea proprietății învecinate (Art. 3 din Regulamentul de urbanism pentru zona UTR-Liu):

- Proiectul propus necesită sistematizare verticală și lucrări masive de terasament, care vor afecta negativ amenajările existente pe proprietatea noastră, generând riscuri de instabilitate a terenului și deteriorare a construcțiilor existente. Ori conform art. 3 din Regulament " *Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente*"

III. Demolarea integrală a construcției existente și nerespectarea normelor PSI

- Deși se propune "Extinderea" a imobilului existent, planșa nr. U06 indică demolarea integrală a structurii existente, fapt contrazis de secțiunea B-B care menționează "termoizolație sub placă și fundații – consolidări sau refacere fundații". Această contradicție ridică semne de întrebare cu privire la veridicitatea informațiilor prezentate și la respectarea reglementărilor privind protejarea fondului construit existent.
- În plus, având în vedere că structura actuală este din lemn, iar cea propusă este tot din lemn, trebuie asigurată respectarea normelor de rezistență la foc (PSI), datorită distanței reduse față de proprietatea noastră, ori în modalitatea propusă acestea nu sunt respectate.

IV. Nerespectarea condițiilor de amplasare, echipare și conformare a clădirilor (secțiunea 3 din Regulamentul de urbanism pentru UTR -Liu):

- Extinderea propusă nu se înscrie în tipologia specifică zonei, caracterizată de construcții izolate, detașate și retrase de la limita de proprietate. Noua construcție prezintă o mărire exagerată a amprenteii la sol, afectând caracterul aerisit al zonei.

V. Nerespectarea caracteristicilor parcelelor (încălcarea secțiunii 3, art. 4 din Regulament):

- Frontul la stradă al parcelei este de 8,99 metri, inferior limitei minime de 12 metri prevăzute de regulament. Astfel, modalitatea de configurare prezentată prin PUD aduce prejudicii evidente proprietății noastre, prin umbrirea acesteia datorită lungimii și înălțimii calcanului propus.

Din economia art. 4 din secțiunea 3 din Regulamentul aferent UTR-Liu rezultă clar că în lipsa unui astfel de front parcela nu este construibilă. Doar prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD-ul prin care se va evidenția 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. Ori, și dacă am accepta că suntem pe situația de excepție PUD-ul studiat nu evidențiază aceste chestiuni prevăzute în Regulament.

VI. Lipsa studiului de însorire și umbrire excesivă:

- Având în vedere lungimea și înălțimea propuse pentru calcanul noii construcții, există riscul unei umbriri excesive a proprietății noastre. Conform art. 3 alin. 1 și 2 din Norma de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (Ordinul 119/2014), era obligatorie realizarea unui studiu de însorire care să confirme asigurarea unei durate minime de 1 ½ ore de însorire la solstițiul de iarnă.

Gradul de însorire, acesta este obligatoriu conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, existând chiar o prezumție de neînsorire în cazul în care distanțele dintre clădiri sunt cel mult egale cu amplasarea celei mai înalte. Scopul unui studiu de însorire este acela de a determina dacă o nouă construcție va umbri construcțiile existente, precum și dacă acestea din urmă vor umbri la rândul lor viitorul edificiu, scopul fiind acela al amplasării noi clădiri astfel încât să fie respectate normele legale de însorire.

- Înălțimea clădirii propuse depășește limita maximă admisă conform art. 10 din secțiunea 3 din Regulament de 8 metri, deoarece așa-zisul "subsol" va deveni un nivel parțial datorită pantei accentuate a terenului, iar distanța dintre casa noastră și construcția propusă este de doar 2,62 metri.

VII. Nerespectarea amplasării față de limitele laterale (Art. 6 din Regulament):

- Nu se respectă retragerea minimă de 3 metri în absența unui calcan, iar excepția privind "regula locală" este inaplicabilă în acest caz. Retragerea de la limita de proprietate ar trebui să fie minim $H/2$ la cornișă, ceea ce nu se respectă, deoarece construcția ne umbrește și ne afectează intimitatea proprietății.
- Nu se respectă prevederea privind dezvoltarea construcțiilor pe o adâncime maximă de 25 metri de la aliniament, propunerea PUD depășind această limită.

VIII. Aspectul exterior al clădirilor și deprecierea valorilor zonei (Art. 11 din Regulament):

- Autorizarea execuției construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

IX. Împrejmuirea și lipsa de transparență către spațiul public (Art. 14 din Regulament):

- Nu se respectă condiția de a închide în totalitate parcela înspre spațiul public prin împrejmuire.

În acest context, subliniem un aspect foarte important: există o neconcordanță între proiectul prezentat și situația reală a limitei de proprietate între vecinătăți, situație care necesită o retrasare a acestor limite în teren, prin prezenta unui expert topograf. Prin modalitatea propusă prin documentația analizată nu este încălcat dreptul de proprietate.

X. Cu privire la indicatorii urbanistici (Art. 15 din Regulament):

- Aceștia trebuie să respecte reglementările pentru zona UTR=Liu, conform cărora:

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se

în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

În mod evident, CUT propus, 0,12 nu respectă valorile maxime admise pentru zona UTR-Liu.

Potrivit Regulamentului adoptat prin HCL nr. 53/2012 referitor la informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie parcurgerea cel puțin a următoarelor etape:

- I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare elaborării unui PUD (etapa în care se află momentan proiectul).
- II. Implicarea în etapa aprobării PUD-ului
- III. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUD-ului. (potrivit acestei prevederi Informațiile cuprinse în PUD reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma unei solicitări).

Având în vedere că ne aflăm în etapa I și am fost notificați tocmai pentru a ne exprima obiecțiunile cu privire la documentația propusă, față de cele expuse mai sus cu privire la neregulile identificate de subsemnații în legătură cu PUD propus și față de încălcarea și limitarea dreptului nostru de proprietate, ne exprimăm în mod justificat, dezacordul în legătură cu documentația propusă.

Anexăm:

- împuternicire avocațială;

BĂCE GRIGORE și

BĂCE MARIA

Prin avocat Maria Secaș

a4fae91c-780b-4ffa-
9837-a64c3efd1aea

Digitally signed by
a4fae91c-780b-4ffa-9837-
a64c3efd1aea
Date: 2025.05.29 11:08:40 +03:00



UNBR | Baroul Cluj | 400132 Cluj-Napoca | str. Gen. Traian Moșolu nr. 46, et.II, ap.29
T: 0748205819 | E: maria@secas.ro

ANEXA 2



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



* 4 3 3 0 0 3 *

Nr.

560335/433

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

Subsemnatul (a)

CÂMPIAN VLAD - ANTON

e-mail: ilie@pib.ro (arbitru)

identificat prin C.I./B.I.,

..in calitate de

Beneficiar (vecin/coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute pentru
documentația PUD/PUZ. Extindere și modificare interioară imobil existent având ca
extensie și modificare împrejurare - Viliului, 30A, Cluj-Napoca

Vă comunic următoarele observații / recomandări cu privire la propunerea PUD/PUZ:

- depunem răspuns la obiecțiunile vecinilor de la nr. 30 Viliului

(răspuns nr. 544632/2025)

Anexum: - răspuns + obiecțiile vecinilor

- acord vecini nr. 804/2019

- planșă al vecinilor propus în 2020

- studiu de inscripție

- planșe reprezentative desenate

Prin prezenta solicit comunicarea eventualelor propuneri și obiecțiuni primite din partea publicului, pe

următoarea adresă de e-mail: ilie@pib.ro

- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- ☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- ☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data: 05.06.2025

Semnătura: [Signature]

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



* 4 3 3 0 0 3 *

Termen estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria Municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



PIBO Projects srl
Cluj-Napoca RO
J12/3085/2019 C.U.I. 41479904
0748 668 268
info@pibo.ro

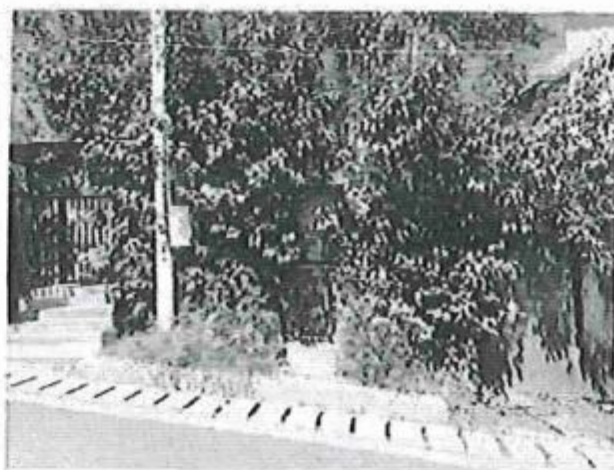
Catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca

Referitor la obiectiunile formulate de dl. Băce Grigore si dna. Băce Maria, in calitate de vecini, reprezentati prin avocat Maria Secaş, cu nr. 544632/2025 pentru lucrarea: **"P.U.D. Extindere si modificari interioare imobil existent, amenajari exterioare si modificare imprejurimii"**, amplasata in Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 30A, jud. Cluj, beneficiar Campian Vlad Anton, mentionam:

Au fost prezentate o lista cu 10 puncte care prezinta obiectii de ordin tehnic, de regulament, de specialitate. Aceste puncte vor fi analizate de catre comisia de urbanism, dar raspundem punctual la fiecare.

In introducerea vrem sa prezentam cateva informatii despre terenul si casa vecina de la numarul 30 de pe strada Uliului:

- Terenul nu este ingrijit.
- Nu locuieste nimeni acolo, decat vizite foarte rare.
- Casa din acte in realitate este o cabana din lemn (ataşam o poza).



Imagini cu "casa" de la Uliului 30

- Exista acordul notarial nr. 804 din 2019, unde Bace Grigore si Bace Maria, unde se precizeaza acordul prin care Campian Vlad-Anton (beneficiarul acestui proiect) sa realizeze o extindere a constructiei pe prietatea acestuia, pe limita proprietatii, cu conditia ca in situatia in care constructia noastra va suferi daune in urma lucrarilor de construire, acesta din urma sa remedieze, pe cheltuiela sa, eventualele stricacuni. (ataşam aceasta declaratie ca anexa)
- A existat o intentie de a construi pe terenul de pe Uliului 30, in anul 2020, unde se dorea construirea unui imobil de locuinta familiala cu doua unitati locale, D+P+E, care propunea calcan pe ambele laturi ale terenului, proiect care nu a fost aprobat pentru ca nu exista calcan pe niciuna dintre laturile vecine. (ataşam anexa cu planşa propusa)



PIBO Projects srl
Cluj-Napoca RO
J12/3085/2019 C.U.I. 41479904
0748 668 268
iie@pibo.ro

Obiecțiuni menționate de către vecin:

I. Nerespectarea reglementărilor privind spațiul public (Art. 1 lit.c) din Regulamentul de urbanism pentru zona UTR-Liu):

Din documentația analizată, nu reiese că se asigură profilul de 9 metri necesar străzii Uliul în dreptul proprietății nr. 30A. Înținem existența a străzii fiind de aproximativ 5 metri. Această deficiență afectează accesibilitatea și siguranța circulației în zonă.

Există **aviz favorabil de la Siguranța Circulației nr. 655033/26.08.2024** care menționează că trebuie asigurat în incinta 2 locuri de parcare (care există deja), va fi dezmembrat o parte din teren pentru a se asigura profilul de 9m. Gardul pentru zona de parcare va fi desființat la finalizarea lucrărilor, și va rămâne împrejurire pentru accesul pietonal și care se deslăsească în jurul parcarii.

Există de asemenea și **aviz favorabil de la Poliție nr. 844619/02.09.2024**.

În concluzie, se va asigura profilul de 9 metri (se observă asta și planșele desenate)

II. Utilizări interzise și afectarea proprietății învecinate (Art. 3 din Regulamentul de urbanism pentru zona UTR-Liu):

Proiectul propus necesită sistematizare verticală și lucrări masive de terasament, care vor afecta negativ amenajările existente pe proprietatea noastră, generând riscuri de instabilitate a terenului și deteriorare a construcțiilor existente. Ori conform art. 3 din Regulament "Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente"

Proiectul propus respectă în totalitate această prevedere, întrucât:

- Nu prevede tăieri de versant, umpluturi majore sau excavări adânci în proximitatea limitelor de proprietate;
- Lucrările de terasament necesare (dacă există) vor fi realizate exclusiv în interiorul limitei de proprietate și cu soluții tehnice care exclud transmiterea unor efecte negative asupra terenului învecinat;
- Nu se modifică cota naturală a terenului la limita de proprietate cu parcela vecină.
- În zona de subsol parțial, acesta va fi executat cu pereți murați, sprijiniți sau cofraje care previn tasările sau infiltrațiile către parcelele învecinate;
- Lucrările de sistematizare se vor face cu respectarea pantelor naturale și fără devierea apelor pluviale spre proprietățile vecine.

III. Demolarea integrală a construcției existente și nerespectarea normelor PSI

Deși se propune "Extinderea" a imobilului existent, planșa nr. U06 indică demolarea integrală a structurii existente, fapt confirmat de secțiunea B-B care menționează "Izolarea sub placă și fundații - consolidări sau refacere fundații". Această contradicție ridică semne de întrebare cu privire la veridicitatea informației prezentate și la respectarea reglementărilor privind protejerea fondului construit existent.

În plus, având în vedere că structura actuală este din lemn, iar cea propusă este tot din lemn, trebuie asigurată respectarea normelor de rezistență la foc (PSI), datorită distanței reduse față de proprietatea noastră, că în modalitatea propusă acestea nu sunt respectate.

Pe planșa U06, mai exact în secțiunea B-B se observă că este propus spre demolare terasa închisă. Tot acolo se observă că mansarda va fi transformată în etaj. În schimb la parter se păstrează construcția și se va interveni asupra ei după cum urmează:



PIBO Projects srl
Cluj-Napoca RO
J12/3085/2019 C.U.L. 41479904
0748 668 268
lie@pibo.ro

- păstrarea elementelor structurale sănătoase de la pereți sau fundații
- înlocuirea parțială a componentelor din lemn afectate de uzură sau interperii
- consolidarea și refacerea fundațiilor, prin subzidiri
- realizarea termoizolației sub placă pe sol. (se va sparge placa de peste sol și se vor reface straturile pentru a fi bine termoizolată și hidroizolată construcția.

Astfel, proiectul nu contravine legislației privind protejerea fondului construit, iar folosirea termenului „extindere” este justificată atât timp cât o parte din structura existentă se păstrează și se reface conform cerințelor de siguranță.

Referitor la respectarea normelor PSI:

Extinderea propusă nu modifică poziția pe teren a construcției față de limitele laterale, doar o extinde pe orizontală și pe verticală. Proiectul va respecta prevederile Normativului P118/1-2025 privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

Mai mult elementele de lemn ale construcției existente împreună cu elementele noi de lemn vor fi tratate ignifug și vor respecta clasele de foc necesare.

Referitor la distanța minimă față de limita de proprietate. Se va realiza perete rezistent la foc fără goluri (nu există propuse în proiect ferestre spre vecin) spre latura unde avem distanța mai mică, cu rezistența la foc de minim EI 60.

IV. Nerespectarea condițiilor de amplasare, echipare și conformare a clădiilor (secțiunea 3 din Regulamentul de urbanism pentru UTR -Liu):

Extinderea propusă nu se înscrie în tipologia specifică zonei, caracterizată de construcții izolate, detașate și retrase de la limita de proprietate. Noua construcție prezintă o mărime exagerată a amprentei la sol, afectând caracterul aerisit al zonei.

Aprecierea potrivit căreia „extinderea propusă nu se înscrie în tipologia specifică zonei” este **subiectivă** și nu este susținută de reglementările scrise.

Proiectul propus a fost elaborat în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei UTR-Liu, respectând următoarele condiții obligatorii:

Regimul de înălțime: Sp+P+E se încadrează în regimul maxim admis:

Indicatori urbanistici:

S.C. de la 50,90mp devine 100,80mp (nu este nimic exagerat!)

POT = 5,86% - nu este depășit; (35% maxim)

CUI 0,12 - se încadrează în limitele impuse: (0,9 maxim)

Retragerea față de limitele de proprietate - conform planșei U04 - Analiza "regula locală" Se observă o clară majoritate de amplasare a construcțiilor pe parcela conform "regulei locale" care implică o retragere mai mică pe una dintre laturi

Tipologia locuinței: rămâne o construcție de tip izolat, fără alipiri la calcan sau afectarea caracterului de „locuire individuală”.

Conform Legii 350/2001, dreptul de construire este garantat în limitele impuse de reglementările urbanistice în vigoare. În absența unor interdicții exprese privind mărimea amprentei sau tipul arhitectural, nu se poate invoca „caracterul zonei” ca motiv de respingere, dacă proiectul respectă parametrii tehnici și legali.

V. Nerespectarea caracteristicilor parcelelor (încălcarea secțiunii 3, art. 4 din Regulament):

Frontul la strada al parcelei este de 8,99 metri, inferior limitei minime de 12 metri prevăzute de regulament. Astfel, modificarea de configurare prezentată prin PUD aduce prejudicii evidente proprietății noastre, prin umbrirea acestora din cauza lungimii și înălțimii calcanului propus.

Din economia art. 4 din secțiunea 3 din Regulamentul aferent UTR-Liu rezultă clar că în lipsa unui astfel de front parcela nu este constructibilă. Doar prin excepție, în cazul



PIBO Projects srl
Cluj-Napoca RO
J12/3085/2019 C.U.I. 41479904
0748 668 268
iie@pibo.ro

parceleur în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD-ul prin care se va evidenția 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. Ori, și dacă am accepta că suntem pe situația de excepția PUD-ul studiat nu evidențiază aceste chestiuni prevăzute în Regulament.

Parcela în cauză este o parcelă existentă în intravilan, înregistrată cu un front stradal de 8,99 m, formată anterior intrării în vigoare a PUZ-ului și a Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR-ului. În acest sens, se aplică prevederile exprese din art. 4, alin. (2) din secțiunea 3 a Regulamentului, care stipulează: „Prin excepție, în cazul parceleur în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD [

Așadar, parcela nu este neconstruibilă, ci intră în categoria expresă a excepțiilor reglementate, pentru care procedura de aprobare prin PUD este tocmai instrumentul legal de reglementare a conformării.

PUD-ul realizat are ca scop reglementarea modalității de conformare a construcției la condițiile impuse prin regulament, și include:

- utilizarea funcțională propusă (locuire unifamilială);
- amplasarea și retragerile față de liniile de proprietate;
- înălțimea maximă admisă;
- organizarea accesului auto și pietonal;
- modul de aranjare a parcurii pe parcelă.

Toate aceste elemente sunt analizate în cadrul PUD-ului, inclusiv secțiunile, planșele de amplasament și profilurile longitudinale, care arată clar înălțimea, relația cu clădirile vecine și impactul vizual și de însorire.

Un studiu de însorire nu este obligatoriu pentru locuințe unifamiliale izolate, dar am realizat totuși o planșă pentru studiul de însorire.

VI. Lipsa studiului de însorire și umbră excesivă:

Având în vedere lungimea și înălțimea propuse pentru colcanul noii construcții, există riscul unei umbrări excesive a proprietății noastre. Conform art. 3 alin. 1 și 2 din Norma de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației (Ordinul 119/2014), era obligatorie realizarea unui studiu de însorire care să confirme asigurarea unei durate minime de 1 % ore de însorire la solstițiul de iarnă.

Gradul de însorire, acesta este obligatoriu conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, existând chiar o prezumție de neînsorire în cazul în care distanțele dintre clădiri sunt cel mult egale cu amplasarea celei mai înalte. Scopul unui studiu de însorire este acela de a determina dacă o nouă construcție va umbri construcțiile existente, precum și dacă acestea din urmă vor umbri la rândul lor viitorul edificiu, scopul fiind acela al amplasării noi clădiri astfel încât să fie respectate normele legale de însorire.

Înălțimea clădirii propuse depășește limita maximă admisă conform art. 10 din secțiunea 3 din Regulament de 8 metri, deoarece așa-zisul „sol sol” va deveni un nivel parțial datorită pantei accentuate a terenului, iar

Construcția noastră nu va avea colcan. Am realizat studiu de însorire :

Conform studiului de însorire întocmit pentru data de 21 decembrie 2025 -momentul solstițiului de iarnă (solare răsare la 8:07 și apune la 16:37):

- De la răsărit până la ora 10:07, clădirea vecină de la nr. 28 umbrește clădirea de la nr. 30, deci în aceste 2 ore clădirea propusă a lucrării (nr. 30A) nu contribuie la umbră.



PIBO Projects srl
Cluj-Napoca RO
J12/3085/2019 C.U.L. 41479904
0748 668 268
info@pibo.ro

- De la ora 10:07 până la ora 13:07 (3 ore), clădirea vecină de la nr. 30 nu este umbrita deloc. După ora 13:07 clădirea propusă începe să umbrească parțial clădirea vecină, până la umbrire totală după ora 15:07.
- Rezultă că extinderea propusă pentru imobilul de la nr. 30A nu obturează lumina directă pe nici una dintre fațadele clădirii vecine de la nr. 30, pentru o perioadă mai lungă decât cea prevăzută de lege (conf. Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății)

Concluzie: Imobilul vecin de la nr. 30, timp de 3 ore nu este umbrat în timpul solstiului de iarnă, iar în alte 2 ore, de dimineață este umbrat de alta clădire. Se respecta condiția de minim 1 1/2 ore la solstiliu de iarnă.

Înălțimea maximă admisă este de 12m, conform regulamentului, clădirea noastră în punctul cel mai înalt ajunge la 9.50m, deci respecta regula. Mai mult, pe latura cu distanța mai mică se asigură H_{max} , comișă = 4.50m, conform regulii locale.

VII. Nerespectarea amplasării față de liniile laterale (Art. 6 din Regulament):

Nu se respectă retragerea minimă de 3 metri în absența unui calcan, iar excepția privind "regula locală" este inaplicabilă în acest caz. Retragera de la limita de proprietate ar trebui să fie minim $H/2$ la cornișă, ceea ce nu se respectă, deoarece construcția ne umbrește și ne afectează înălțimea proprietății.

Nu se respectă prevederarea privind dezvoltarea construcțiilor pe o adâncime maximă de 25 metri de la aliniament, propunerea PUD depășind această limită.

Regula locală de construire permite ajustarea retragerii dacă configurația parcelelor din vecinătate o justifică (ex. construcții existente mai apropiate de limita de proprietate). Aceasta a fost analizată în cadrul PUD și merițională ca justificare.

Afirmația că ar trebui respectată o retragere de $H/2$ la cornișă este valabilă doar pentru construcții mai înalte de 10 metri sau în zone unde nu există reglementări locale specifice – ceea ce nu este cazul în UTR-Liu, unde sunt stabilite valori fixe de retragere.

Alat casa existentă studiata de PUD cat si casa vecina de la nr. 30, dar si multe alte construcții din zona, nu respecta aceasta regula. În schimb extinderea propusă vine spre strada, și nu se extinde în plus în spate.

VIII. Aspectul exterior al clădirilor și deprecierea valorilor zonei (Art. 11 din Regulament):

Autorizarea execuției construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este înțelesă.

Noțiunea de „depreciere a valorilor urbanistice” este subiectivă și trebuie analizată în raport cu reglementările tehnice și cu documentația de urbanism aprobată:

Clădirea propusă respectă tipologia locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (subsol parțial, parter, etaj) – specifică zonei UTR-Liu;

Volumetria generală este echilibrată și adaptată topografiei terenului, fără excese de înălțime sau proporții care să afecteze coerența peisajului construit;

Proiectul va fi supus avizării arhitectului-șef, în contextul elaborării PUD-ului; unde se vor analiza aceste aspecte.

IX. Împrejmuirea și lipsa de transparență către spațiul public (Art. 14 din Regulament):

Nu se respecta condiția de transparență în totalitate parcela înspre spațiul public prin împrejmuire.



PIBO Projects srl
Cluj-Napoca RO
J12/3085/2019 C.U.I. 41479904
0748 668 268
ilie@pibo.ro

În acest context, subliniem un aspect foarte important: există o neconcordanță între proiectul prezentat și situația reală a limitei de proprietate între vecinătăți, situație care necesită o retrasere a acestor limite în teren, prin prezenta unui expert topograf. Prin modalitatea propusă prin documentația analizată ne este încălcat dreptul de proprietate.

Cum am menționat la punctul I, terenul va fi dezmembrat spre strada pentru a asigura un profil de drum de 9m, iar gârdușul pentru zona de parcare va fi desființat la finalizarea lucrărilor, și va rămâne împrejmuit pentru accesul pietonal și care se desfășoară în jurul parcarilor.

X. Cu privire la indicatorii urbanistici (Art. 15 din Regulament):

Aceștia trebuie să respecte reglementările pentru zona UIR-Liu, conform cărora:

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se

în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

În mod evident, CUI propus, 0,12 nu respectă valorile maxime admise pentru zona UIR-Liu.

Nu se depășește C.U.T. maxim de 0,9.

S. D. totală propusă este de: 206,50mp

S. teren: 1.721,00mp.

Rezultă C.U.T = 0,12

Concluzie:

Conform legislației în vigoare (Legea 50/1991 și Legea 350/2001), fiecare proprietar are dreptul să își edifice o construcție în interiorul limitei de proprietate, cu respectarea reglementărilor urbanistice și a normelor tehnice, fără a aduce prejudicii vecinilor.

Obiectele menționate trebuie să ajungă să fie analizate de comisia de Urbanism a primăriei Cluj-Napoca, care vor dovedi că aceste puncte sunt conforme.

Dacă proiectul este avizat favorabil de specialiștii (arhitect, inginer structuriști, verificate de proiecte), iar autoritatea publică (primăria) emite autorizație, se prezumă că lucrările respectă siguranța și legalitate.

04.06.2025

arh. Ilie Bucșa

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Ref.la:

Notificare nr. 496219/433/06.05.2025 – Elaborare PUD – Extindere și modificări imobil existent, amenajări exterioare, str. Uliului nr. 30A, beneficiar Câmpian Vlad-Anton

Subsemnații, BĂCE GRIGORE având și soția, BĂCE MARIA având CNP
, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca, cu domiciliul
ales pentru realizarea comunicărilor în Cluj-Napoca, persoana
responsabilă cu primirea corespondenței fiind dna. Theodora Socaciu, adresa de e-mail:
maria@secas.ro, reprezentați în cadrul prezentei proceduri prin avocat Maria SECAȘ
având în vedere comunicarea Notificării nr. 496219/433/06.05.2025, în vederea formulării
propunerilor și observațiilor noastre cu privire la documentația de urbanism PUD – extindere și
modificări imobil existent amenajări exterioare, str. Uliului nr. 30A, beneficiar Câmpian Vlad-Anton,
formulăm prezentele

OBIECȚIUNI

față de documentația Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) având ca obiect "Extindere și modificări
interioare imobil existent, amenajări exterioare și modificare împrejurime" pentru imobilul situat
în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 30A, beneficiar Câmpian Vlad Anton.

Subsemnații, suntem proprietarii imobilului situat din punct de vedere administrativ în Cluj-
Napoca, str. Uliului, nr. 30, Jud. Cluj, înscris în CF nr. 281737 Cluj-Napoca,
A1, nr. cad. 281737 .



UNBR | Baroul Cluj | 400132 Cluj-Napoca | str. Gen. Traian Moșoiu nr. 46, et.II, ap.29
T: 0748205819 | E: maria@secas.ro

În calitate de proprietari ai imobilului învecinat direct cu terenul studiat, ne justificăm interesul legitim cu privire la documentația de urbanism care va reglementa condițiile de construire pe această parcelă.

Având în vedere modificările ce se doresc a fi realizate pe parcela învecinată a fost emis CU nr.557/2024 pentru elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere, modificări interioare imobil existent, amenajări exterioare, modificare împrejmuire.

Potrivit prevederilor art. 19 din Normele Metodologice la Legea nr. 350/2001 *"(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate."* Iar conform art. 48 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 *"Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal."*

Astfel, era necesar ca beneficiarul Câmpian Vlad Anton, să propună efectiv soluții practice de realizare pe amplasamentul în cauză a obiectivului propus, astfel încât să se respecte planurile urbanistice de nivel superior, și anume PUG și totodată dreptul de proprietate asupra parcelelor învecinate, cum este și cazul subsemnaților.

Considerăm că documentația PUD prezintă deficiențe majore și solicităm respingerea acestela, având în vedere următoarele argumente:

I. Nerespectarea reglementărilor privind spațiul public (Art. 1 lit.c) din Regulamentul de urbanism pentru zona UTR-Liu):

- Din documentația analizată, nu reiese că se asigură profilul de 9 metri necesar străzii Uliului în dreptul proprietății nr. 30A, lățimea existentă a străzii fiind de

aproximativ 5 metri. Această deficiență afectează accesibilitatea și siguranța circulației în zonă.

II. Utilizări interzise și afectarea proprietății învecinate (Art. 3 din Regulamentul de urbanism pentru zona UTR-Liu):

- Proiectul propus necesită sistematizare verticală și lucrări masive de terasament, care vor afecta negativ amenajările existente pe proprietatea noastră, generând riscuri de instabilitate a terenului și deteriorare a construcțiilor existente. Ori conform art. 3 din Regulament " *Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente*"

III. Demolarea integrală a construcției existente și nerespectarea normelor PSI

- Deși se propune "Extinderea" a imobilului existent, planșa nr. U06 indică demolarea integrală a structurii existente, fapt contrazis de secțiunea B-B care menționează "termoizolație sub placă și fundații – consolidări sau refacere fundații". Această contradicție ridică semne de întrebare cu privire la veridicitatea informațiilor prezentate și la respectarea reglementărilor privind protejarea fondului construit existent.
- În plus, având în vedere că structura actuală este din lemn, iar cea propusă este tot din lemn, trebuie asigurată respectarea normelor de rezistență la foc (PSI), datorită distanței reduse față de proprietatea noastră, ori în modalitatea propusă acestea nu sunt respectate.

IV. Nerespectarea condițiilor de amplasare, echipare și conformare a clădirilor (secțiunea 3 din Regulamentul de urbanism pentru UTR -Liu):



UNBR | Baroul Cluj | 400132 Cluj-Napoca | str. Gen. Traian Moșoiu nr. 46, et. II, ap. 29
T: 0748205819 | E: maria@secas.ro

- Extinderea propusă nu se înscrie în tipologia specifică zonei, caracterizată de construcții izolate, detașate și retrase de la limita de proprietate. Noua construcție prezintă o mărire exagerată a amprentei la sol, afectând caracterul aerisit al zonei.

V. Nerespectarea caracteristicilor parcelelor (încălcarea secțiunii 3, art. 4 din Regulament):

- Frontul la stradă al parcelei este de 8,99 metri, inferior limitei minime de 12 metri prevăzute de regulament. Astfel, modalitatea de configurare prezentată prin PUD aduce prejudicii evidente proprietății noastre, prin umbrirea acesteia datorită lungimii și înălțimii calcanului propus.

Din economia art. 4 din secțiunea 3 din Regulamentul aferent UTR-Liu rezultă clar că în lipsa unui astfel de front parcela nu este construibilă. Doar prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD-ul prin care se va evidenția 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. Ori, și dacă am accepta că suntem pe situația de excepție PUD-ul studiat nu evidențiază aceste chestiuni prevăzute în Regulament.

VI. Lipsa studiului de însorire și umbrire excesivă:

- Având în vedere lungimea și înălțimea propuse pentru calcanul noii construcții, există riscul unei umbriri excesive a proprietății noastre. Conform art. 3 alin. 1 și 2 din Norma de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (Ordinul 119/2014), era obligatorie realizarea unui studiu de însorire care să confirme asigurarea unei durate minime de 1 ½ ore de însorire la solstițiul de iarnă.

Gradul de însorire, acesta este obligatoriu conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, existând chiar o prezumție de neînsorire în cazul în care distanțele dintre clădiri sunt cel mult egale cu amplasarea celei mai înalte. Scopul unui studiu de însorire este acela de a determina dacă o nouă construcție va umbri construcțiile existente, precum și dacă acestea din urmă vor umbri la rândul lor viitorul edificiu, scopul fiind acela al amplasării noi clădiri astfel încât să fie respectate normele legale de însorire.

- Înălțimea clădirii propuse depășește limita maximă admisă conform art. 10 din secțiunea 3 din Regulament de 8 metri, deoarece așa-zisul "subsol" va deveni un nivel parțial datorită pantei accentuate a terenului, iar distanța dintre casa noastră și construcția propusă este de doar 2,62 metri.

VII. Nerespectarea amplasării față de limitele laterale (Art. 6 din Regulament):

- Nu se respectă retragerea minimă de 3 metri în absența unui calcan, iar excepția privind "regula locală" este inaplicabilă în acest caz. Retragerea de la limita de proprietate ar trebui să fie minim $H/2$ la cornișă, ceea ce nu se respectă, deoarece construcția ne umbrește și ne afectează intimitatea proprietății.
- Nu se respectă prevederea privind dezvoltarea construcțiilor pe o adâncime maximă de 25 metri de la aliniament, propunerea PUD depășind această limită.

VIII. Aspectul exterior al clădirilor și deprecierea valorilor zonei (Art. 11 din Regulament):

- Autorizarea execuției construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

IX. Împrejmuirea și lipsa de transparență către spațiul public (Art. 14 din Regulament):

- Nu se respectă condiția de a închide în totalitate parcela înspre spațiul public prin împrejmuire.

În acest context, subliniem un aspect foarte important: există o neconcordanță între proiectul prezentat și situația reală a limitei de proprietate între vecinătăți, situație care necesită o retrasere a acestor limite în teren, prin prezenta unui expert topograf. Prin modalitatea propusă prin documentația analizată nu este încălcat dreptul de proprietate.

X. Cu privire la indicatorii urbanistici (Art. 15 din Regulament):

- Aceștia trebuie să respecte reglementările pentru zona UTR=Liu, conform cărora:

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se

în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

În mod evident, CUT propus, 0,12 nu respectă valorile maxime admise pentru zona UTR-Liu.

Potrivit Regulamentului adoptat prin HCL nr. 53/2012 referitor la informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie parcurgerea cel puțin a următoarelor etape:

- I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare elaborării unui PUD (etapa în care se află momentan proiectul).
- II. Implicarea în etapa aprobării PUD-ului
- III. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUD-ului. (potrivit acestei prevederi informațiile cuprinse în PUD reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma unei solicitări).

Având în vedere că ne aflăm în etapa I și am fost notificați tocmai pentru a ne exprima obiecțiunile cu privire la documentația propusă, față de cele expuse mai sus cu privire la neregulile identificate de subsemnații în legătură cu PUD propus și față de încălcarea și limitarea dreptului nostru de proprietate, ne exprimăm în mod justificat, dezacordul în legătură cu documentația propusă.

Anexăm:

- împuternicire avocațială;

BĂCE GRIGORE și

BĂCE MARIA

Prin avocat Maria Secaș

a4fae91c-780b-4ffa-
9837-a64c3efd1aea
Digitally signed by
a4fae91c-780b-4ffa-9837-
a64c3efd1aea
Date: 2021.05.20 11:05:49 +0200



UNBR | Baroul Cluj | 400132 Cluj-Napoca | str. Gen. Traian Moșoiu nr. 46, et II, ap.29
T: 0748205819 | E: maria@secas.ro

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea urmatorului act:



DECLARATIE

Subsemnatii **BÂCE GRIGORE,**

si solia **BÂCE**

MARIA,

cetatean roman.

, pe propria raspundere, cunoscand consecintele legale ale declaratiilor nesincere prevazute si pedepsite de Codul Penal, declaram urmatoarele:

In calitate de proprietari asupra imobilului situat in municipiul Cluj-Napoca, strada Uliului, numarul 30, judetul Cluj, inscris in c.f. nr.281737 a localitatii Cluj-Napoca, A1 cu nr. cad. 281737, A1.1. cu nr. cad. 281737-C1, suntem de acord ca vecinul nostru **CÂMPIAN VLAD-ANTON**, proprietarul imobilului situat in municipiul Cluj-Napoca, strada Uliului, numarul 30A, judetul Cluj, inscris in c.f. nr.285853 a localitatii Cluj-Napoca, A1 cu nr. cad. 285853, A1.1. cu nr. cad. 285853-C1, sa realizeze o extindere a constructiei proprietatea acestuia, pe limita proprietatii, cu conditia ca in situatia in care constructia noastra va suferi daune in urma lucrarilor de construire, acesta din urma sa remedieze, pe cheltuiala sa, eventualele stricacuni de indata.

Dam prezenta declaratie pentru a-i servi lui **CÂMPIAN VLAD-ANTON** la Primaria Municipiului Cluj-Napoca, in vederea obtinerii de catre acesta a avizelor si autorizatiilor de construire cu privire la imobilul proprietatea acestuia identificat mai sus.

Subsemnatii **BÂCE GRIGORE** si **BÂCE MARIA**, declaram ca inainte de semnarea prezentului act, am primit consilierea si indrumarile necesare, am citit personal continutul acestuia, am inteles continutul si am acceptat efectele juridice ce decurg din acesta si certificam ca el corespunde in intregime vointei noastre, fiind informati ca notarul public instrumentator este operator de date cu caracter personal, consimtiind la prelucrarea, administrarea si arhivarea datelor mele personale in scopul incheierii prezentului in scris.

Procesat, autentificat si arhivat la Biroul Notarului Public Popa Anca Gabriela, azi data autentificarii intr-un singur exemplar original, care se pastreaza in arhiva biroului notarial.

DECLARANTI,
s.s. **BÂCE GRIGORE**
s.s. **BÂCE MARIA**



ROMANIA

UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL POPA ANCA GABRIELA
LICENTA DE FUNCTIONARE NR.21/3238/08.01.2014

Sediul: Str.Memorandumului, nr.18, ap.5, Cluj-Napoca, 400114, Judetul Cluj
E-mail ancagpopa@yahoo.com; Telefon: 0264 - 598.920; Fax: 0364 - 881.366

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 804
Anul 2019 Luna MAI Ziua 24

In fata mea, POPA ANCA GABRIELA, notar public, la sediul Biroului Notarial din Cluj-Napoca, str.Memorandumului, nr.18, ap.5, judetul Cluj, s-a prezentat, in nume propriu:

BĂCE GRIGORE

cetatean roman, cu domiciliul in

in calitate de declarant;

BĂCE MARIA,

cetatean roman, cu domiciliul in

in calitate de declaranta;

care dupa ce a citit actul, a declarat ca i-a inteles continutul, ca cele cuprinse in act si reprezinta vointa sa, a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat unicul exemplar, precum si cele 0 anexe.

In temeiul art. 12, lit. B din Legea notarilor publici si activitatii notariale Nr. 36/1995 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariu 40 lei + 7,6 lei tva, cu b.f.nr. 9/24.05.2019

NOTAR PUBLIC,
s.s. ANCA GABRIELA POPA
L.S.

Prezentul dublulat s-a intocmit in 04 (patru) exemplare de POPA ANCA GABRIELA, notar public, azi, data autentificarii, are aceeasi forta probanta ca si originalul.





PRIMĂRIA COMUNĂȘII LOCA
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Cămin Moșier, nr. 3, 40001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 201; fax: +40 264 599 129
www.primariacmunajnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.valeclujnapoca.ro

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BUROUL STRATEGII URBANE

Nr. 37833/433/21.01.2020

Conex cu nr. 3351/6/12.07.2018

(nr. cererii C.T.A.T.U.)

Către,
dl. Cămpian Vlad Anton
str. Uluiului nr. 31
Cluj - Napoca

Referitor la adresa Dvs. înregistrată cu nr. 379817/09.08.2018 prin care faceți referire la
lucrarea P.U.D. - Extindere și etajare imobil de locuință familială cu două unități locative - str.
Uluiului nr. 30, inițiată de către Băce Grigore și Băce Maria, vă comunicăm următoarele:

- conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau
revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr.
153/10.04.2012, vă facem cunoscut punctul de vedere al protecțiunii lucrării comunicat prin
adresa cu nr. 9593/07.01.2020

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF,
AVL DANIEL POP

ȘEF BIROU,
ARH. ANDREIA BĂRĂȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIAN

Raspuns notificare

CATRE,
DIRECTIA URBANISM,
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBAINE,
din cadrul PRIMĂRII CLUJ-NAPOCA

In atenta Insp. Simona Cipdigan

Ca urmare a adresei înregistrate cu nr. 379817/05.08.2018, din partea subsemnatului dl. Camilian Viad Anton, proprietar a imobilului din Cluj Napoca, str. Unirii nr.31, cu privire la aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, S.C. STIL PROJECT SRL, în calitate de proiectant al lucrării P.U.D.- Extindere și etajare imobil de locuit, faamilia cu două unități locative, pentru amplasamentul situat str. Unirii nr.30, va comunicam:

- Referitor la adresa de informare publica depusa de dvs., va invitam sa studiat noua propunere ce reprezinta materializarea solutiei arhitecturale in conformitate cu acordurile notariale ale vecinilor. Solutia de urbanism si ilustrarea urbanistica reprezinta volumul propus ce respecta intelegerea partilor intre vecini si investitor.

Data:
LS.



CERERE

CĂTRE

DIRECTIA URBANISM,
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBAINE,
din cadrul PRIMĂRIEI CLUJ-NAPOCA

în atenția însp. Simona Cipolgan

Răspuns notificare

Subsemnatul S.C. STIL PROIECT SRL, înstr. Clocarilor nr.26-28, Cluj-Napoca, prin prezenta depunem Răspunsul proiectantului pentru lucrarea „P.U.D- Extindere și etajare Imobil de locuință familială cu două unități locative” pentru amplasamentul studiat înstr. Uluiului 36 beneficiar: Băce G.

Cu stimă,

S.C. STIL PROIECT SRL

Email : stilproject2000@yahoo.com

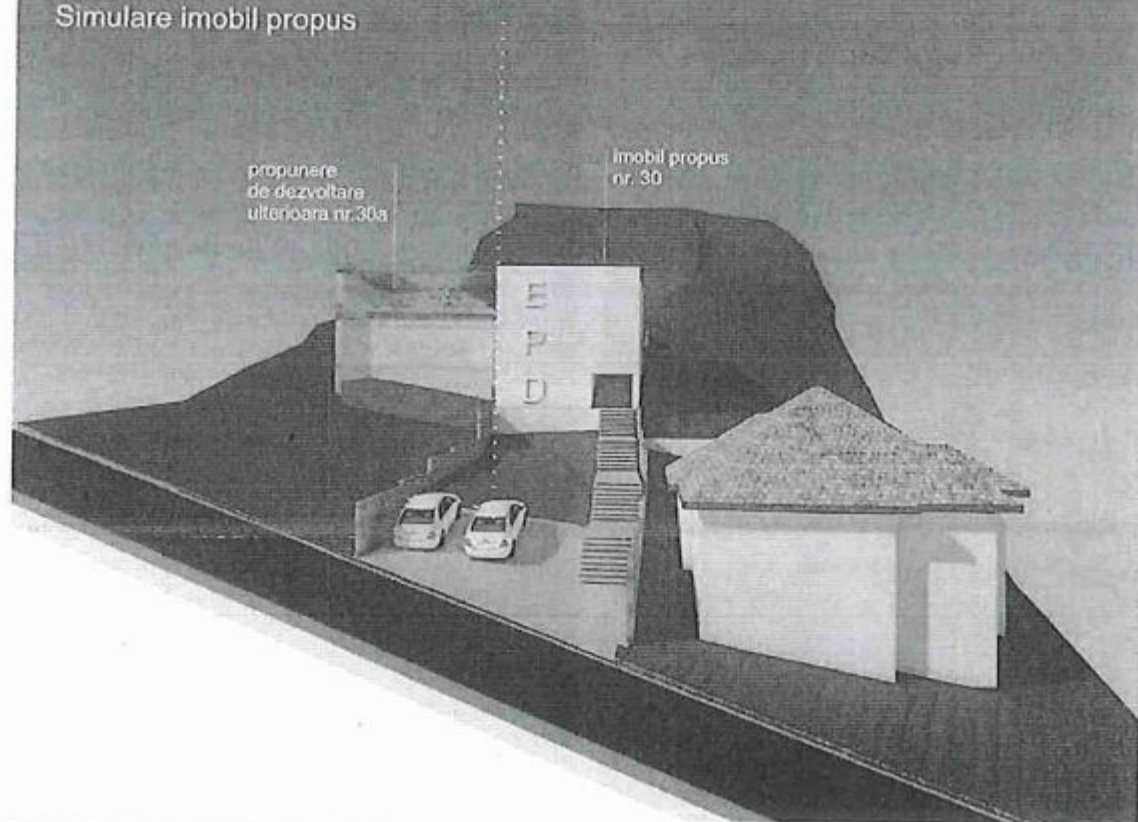
0742 014775

0745194297

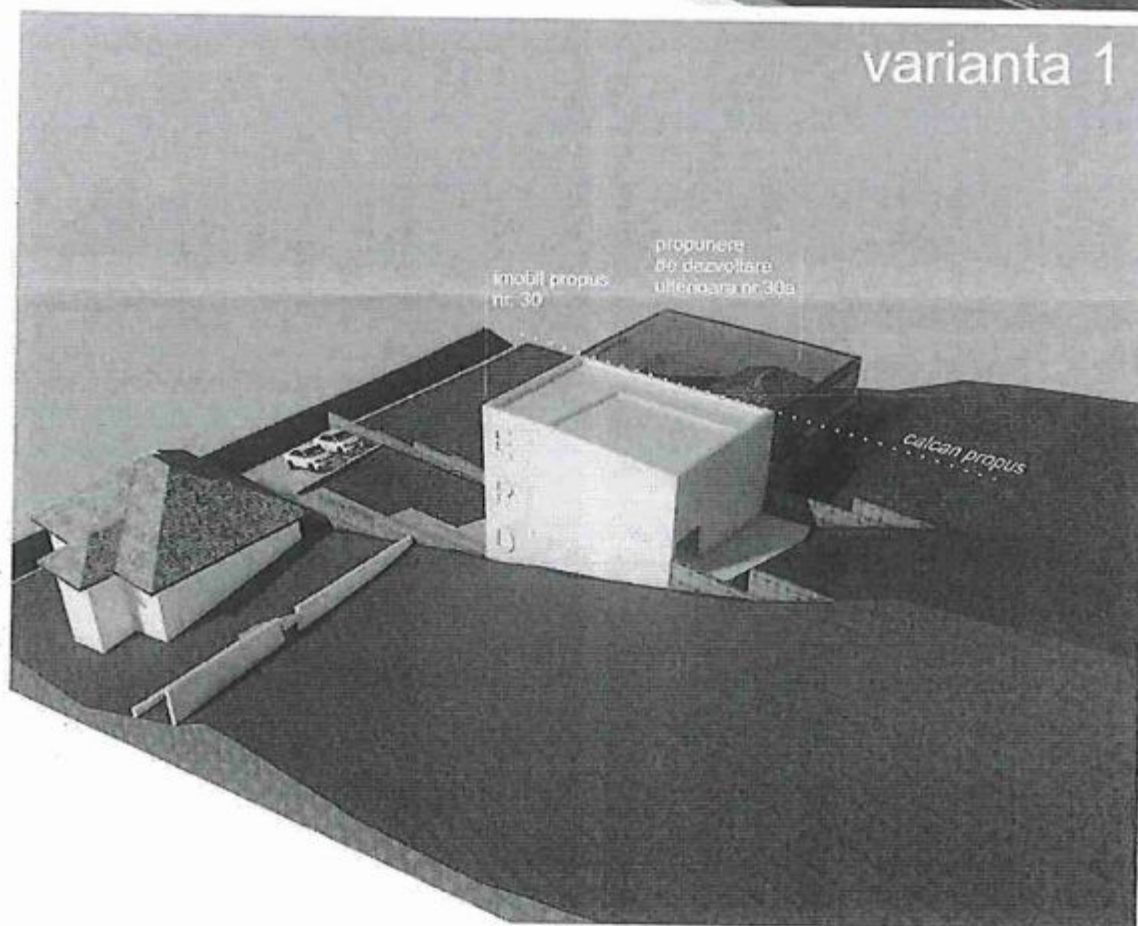


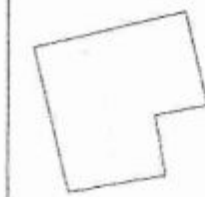
Ilustrare urbanistica

Simulare imobil propus



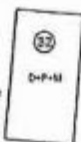
varianta 1



[illegible][illegible]

LEGENDA

- [illegible]



Reglementart - Situație propusă

[illegible]

Plan de incadrare

C.U.

EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL DE
LOCUINTA FAMILIALA CU DOUA UNITATI
LOCATIVE

SCARA 1:5000
situatia existenta

281737

S=366 mp

Liu

Hmax.=12m

IN II

Situatia existenta

stilproiect

Proiect de arhitectură
Proiect de amenajare a teritoriului
Proiect de inginerie

Proiect de amenajare a teritoriului

Proiect de amenajare a teritoriului

Proiect de amenajare a teritoriului

Proiect de amenajare a teritoriului

Documenta proiectului PUD
EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL DE
LOCUINTA FAMILIALA CU DOUA
UNITATI LOCATIVE

Amplasament ex. Urban w 20

Bozdoi, Buz, Buz

PLAN DE INCADRARE

S.C. 10

PUD

Plan de incadrare

C.U.
EXTINDERE SIEŢAJARE IMOBIL DE
LOCUINŢA FAMILIALĂ CU DOUA UNITĂŢI
LOCATIVE

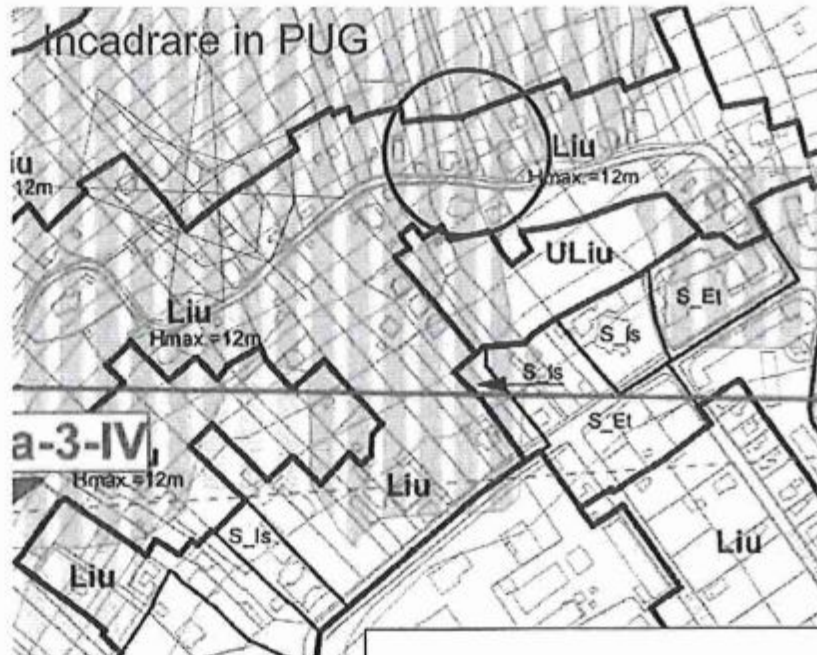
SCARA 1:5000
situația existentă



Pavaza (m)

Nr. Pct.	Coordonate puncte coltur		Lungime m D(=L)
	X(m)	Y(m)	
40	50015.912	50025.501	8.99
100	50015.700	50029.378	7.25
101	50040.012	50032.130	1.32
102	50045.306	50032.826	12.06
103	50048.833	50026.133	5.61
104	50041.006	50026.551	4.26
105	50037.534	50026.595	1.67
106	50035.954	50043.475	2.66
107	50134.100	50041.288	7.89
108	50032.283	50041.758	4.49
109	50025.200	50043.189	8.91
110	50027.523	50043.251	6.50
45	50018.289	50045.722	2.82
111	50016.691	50046.573	14.22
112	50002.777	50043.919	4.17
113	50006.684	50052.764	4.06
114	50004.632	50051.433	2.63
115	50003.832	50051.314	3.45
116	50007.506	50052.567	1.61
117	50005.911	50052.823	8.61
118	50017.436	50054.138	2.83
119	50025.514	50055.001	0.84
120	50025.087	50055.225	1.08
121	50017.047	50055.525	1.56
122	50017.533	50059.914	1.46
123	50017.185	50058.417	6.78
48	50015.412	50054.539	6.50
124	50015.179	50054.355	0.20
125	50028.582	50059.410	7.33
126	50022.183	50061.776	2.77
127	50043.541	50063.521	2.35
21	50047.414	50064.669	6.50
18	50038.617	50068.267	6.34
128	50032.543	50070.087	6.82
129	50026.125	50072.366	1.08
6	50025.550	50072.236	9.83
7	50015.877	50064.810	2.28
130	50027.182	50061.854	4.22
17	50031.117	50060.500	12.87
19	50042.183	50058.904	7.80
131	50056.290	50054.215	1.76
132	50054.323	50058.976	4.42
133	50046.594	50052.205	4.64
24	50050.741	50050.506	3.79
134	50046.162	50046.012	3.26
30	50047.274	50044.647	5.18
135	50047.272	50045.105	2.56
136	50047.458	50048.178	0.81
137	50027.546	50044.812	4.12
138	50027.365	50044.527	3.87
139	50028.820	50043.746	3.51
140	50036.261	50042.440	1.89
141	50037.870	50042.220	7.25
23	50034.922	50042.723	9.53
28	50004.293	50038.144	7.24
30	50011.162	50038.574	8.20
31	50019.839	50033.203	11.47
32	50025.232	50028.809	9.99
142	50029.609	50026.702	4.43
143	50033.774	50027.516	4.54
33	50038.336	50026.503	6.43
144	50044.257	50022.811	4.88
145	50040.574	50020.799	3.68
34	50051.918	50018.246	2.81
146	50054.637	50018.286	8.24
147	50052.112	50014.785	5.72
35	50057.895	50011.875	3.33
37	50070.113	50012.570	8.56
38	50073.454	50011.830	7.88

SIT1104.01m P001.00m



Situația existentă

proiect

proiect

proiect

proiect

proiect

proiect

proiect

proiect

proiect

proiect

proiect

Extindere proiectului PUG
EXTINDERE SIEŢAJARE IMOBIL DE
LOCUINŢA FAMILIALĂ CU DOUA UNITĂŢI
LOCATIVE

Amplasament în urbanism
Bucureşti, Bucureşti

PLAN DE INCADRARE

PLAN DE INCADRARE

PLAN DE INCADRARE

PLAN DE INCADRARE

PLAN DE INCADRARE

PLAN DE INCADRARE

PLAN DE INCADRARE

copie

copie

Ullrich, nr.30, jud. Cluj

LIMITA ZONEI STUDIATE

☐ LIMITE PROPRIETATI
☐ ALINIAMENT
☐ TEREN STUDIAT PROPRIETATE
☐ ZONA CONSTRUIBILA
☐ CONSTRUCTII EXISTENTE

CAI DE COMUNICATIE

☐ STRADA
☐ ROTUAR
☒ ZONE VERZI
☐ ZONE VERZI PROPUSE

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA
LINE ELECTRICA AERIANA DE 10 KA TENSIUNE

RETEA ALIMENTARE CU

RETEA GAZE NATURALE

RETEA TELEFONIE

RETEA CANALIZARE
ZONA COSBODARIE

ZONA GOSPODARIE COMUNALA

BACE CRIGORE
BACE MARIA
CE CAO, 281737
S.T. = 15010RP
loc. Căpâlnoc, str. Unirii nr. 20, Jude. Cluj

Campion Vlad Vioron
entilulu e-30 3

gara

Liu

S+P+M

1CC
cad.311949
S-1418mD

cad. 265856

10

P /

1

accés auto
si pistonat
existent

Strada Tiberiu
Campian Cal
str. Uluui nr.3

EXISTENT

NR.	Zona functionala UTR=LU	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	50,00	33,66
2	cal de comunicatie -Alei acces	30,00	8,19
3	Zona verde	255,00	78,14
4	pot.gazod.com.	1,00	0,01
5			
6	Total teren studiat	366,00	100

[illegible]

Denominata protettului: P.U.D.
EXTINGHER, SI C'AMPE, BACIL, DE
LOCUINTE, FAMILIA, A CU, COUS
UNITATI LOCALITATE

Amplasamente: str. Unirii nr.50
București, România

PLAN SITUATIA

EXISTENTIA

PLIC

PLIC

BILANT TERITORIAL

NR.	Zona functionala UTR=LIU	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	50.00	13.66	100.65	27.50
2	cal de comunicatie -Alte accese	30.00	8.19	117.95	32.49
3	Zona verde	285.00	78.14	146.40	40.00
4	pct.gosp.com.	1.00	0.01	1.00	0.01
5					
6	Total teren studiat	366.00	100	366.00	100



LEGENDA

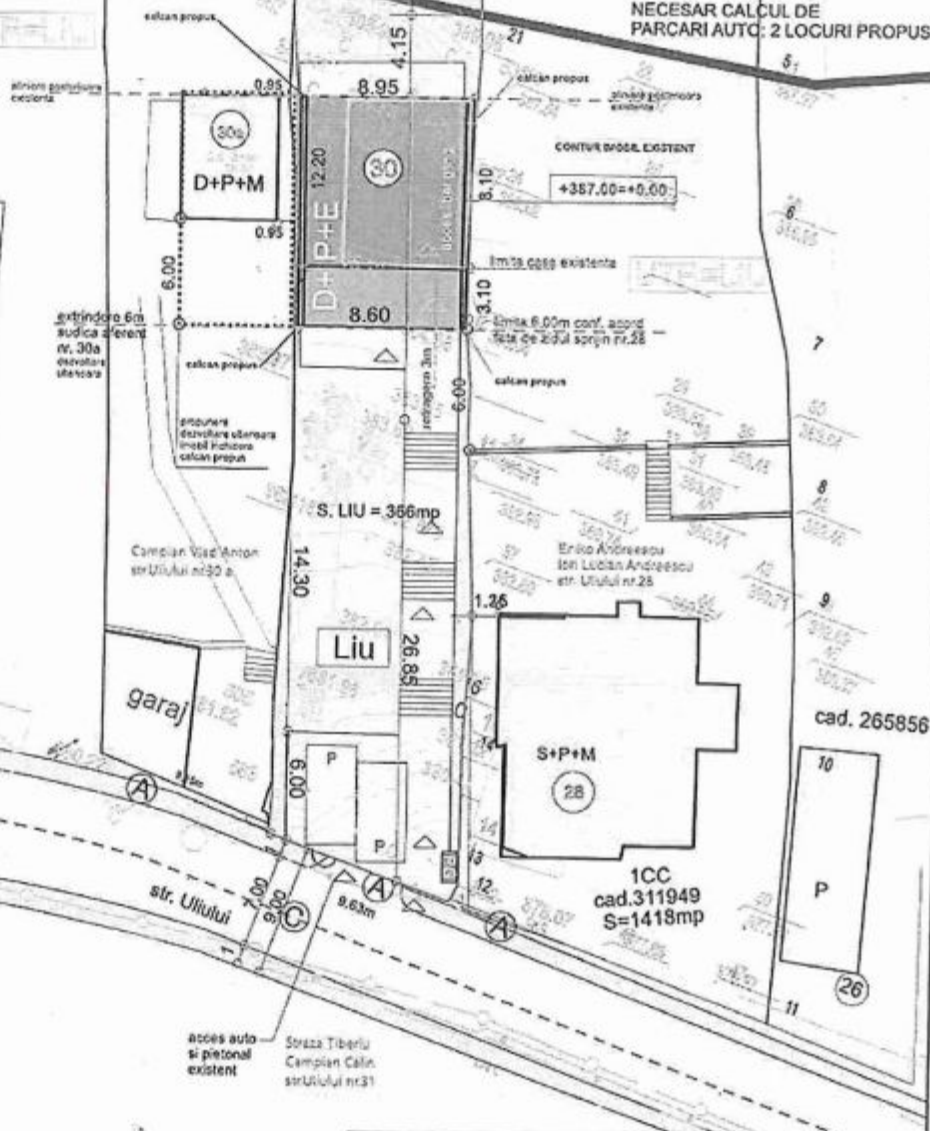
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITE PROPRIETATI
- ALINIAMENT
- TEREN STUDIAT PROPRIETATE
- ZONA CONSTRUIBILA
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE
- STRADA
- TROTUAR
- NUMAR CASUTA POSTALA
- ACCES PIETONAL IN INCINTA
- ZONE VERZI
- ZONE VERZI PROPUSE
- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PROPUSA
- LINEE ELECTRICE AERIANE DE JOASA TENSIUNE
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RETEA GAZE NATURALE
- RETEA TELEFONE
- RETEA CANALIZARE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA

BACE GRIGORE
BACE MARIA
CF CAD 281737
S.T. = 1640MP
loc. Ciuf-Napoca, str. Uliului, nr.30, jud. Cluj

INDICATORI PARCELARI:

UTR LIU = 366mp
A.C. EXISTENT = 50mp
A.D. EXISTENT = 50mp
A.C. PROPOS = 100.65mp
A.D. PROPOS = 251.30mp
P.O.T. EXISTENT = 13.66
C.U.T. EXISTENT = 0.03
P.O.T. PROPOS = 27.50%
C.U.T. PROPOS = 0.15

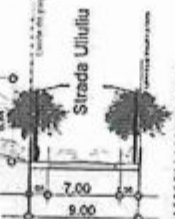
NECESAR CALCUL DE PARCARI AUTO: 2 LOCURI PROPUSE

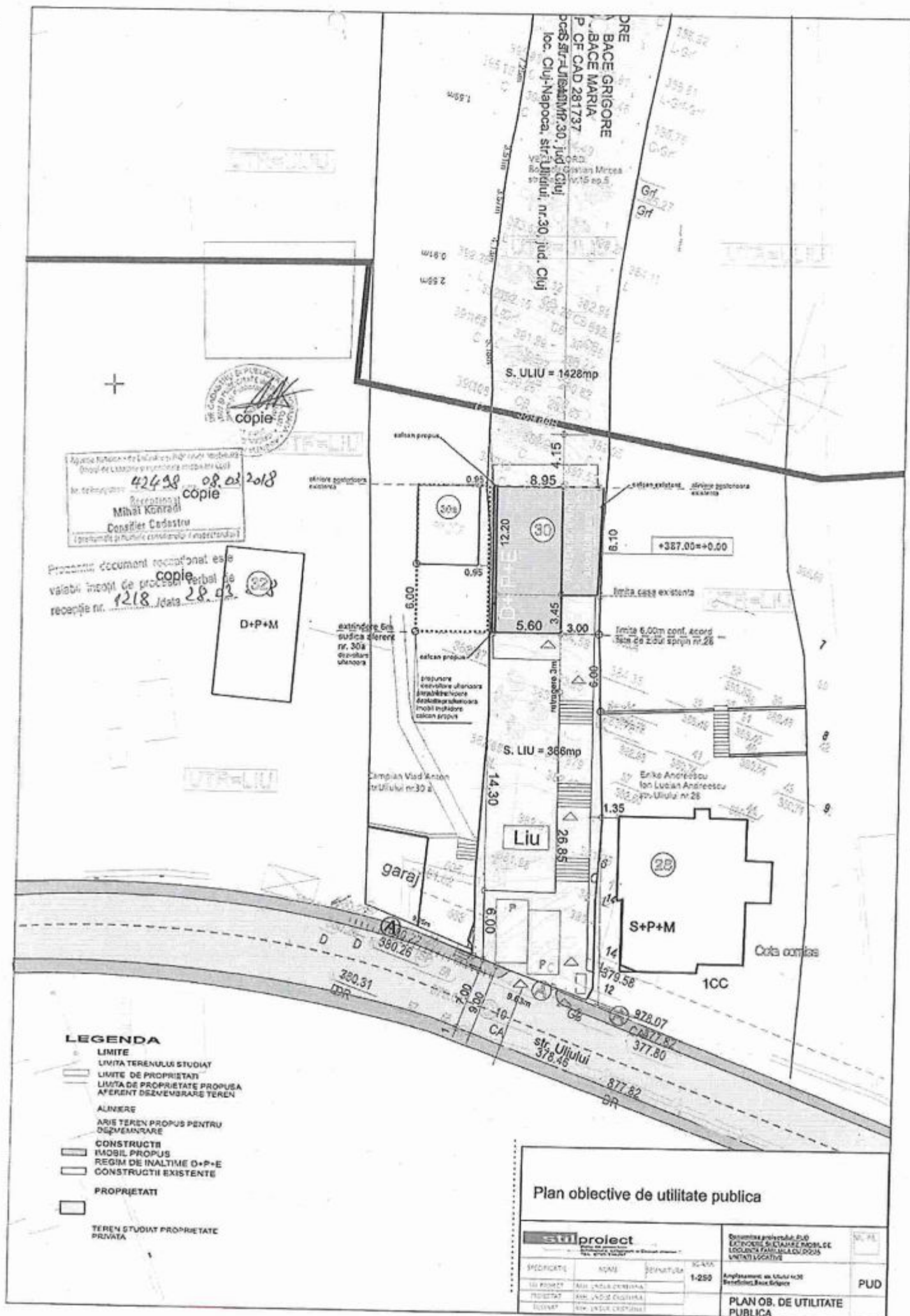


Reglementari - Situatia propusa

STP proiect				Denumirea proiectului: PUD	PUD
STP proiect				ESTIMARE SI ETALARE MASURILOR DE LOCALITATE PENTRU LOCALITATEA STUDIATA	
SITUATIE	ALTE	CONSTRUIBILA	SCALA	Amplasament str. Uliului nr.30	PUD
STP PROIECT	ANUL UNUIU COSTANSA		1-250	Beneficiar: Bace Grigore	
PROIECTANT	ANUL UNUIU COSTANSA				
DOSEBIT	ANUL UNUIU COSTANSA				
				REGLEMENTARI	
				SITUATIA PROPUSA	

sectiune transversala prin teren informativa





Apunsa Nationala de Lăsură și Pădure
 Serviciu de Lăsură și Pădure
 Nr. de înregistrare: 42498
 Secțiunea
 Mihail Kohnrad
 Consilier Cadastru
 a președintelui și membrilor comisiei de Lăsură și Pădure

Prezentul document recepționat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr. 1218, data 28.03.2018

LEGENDA

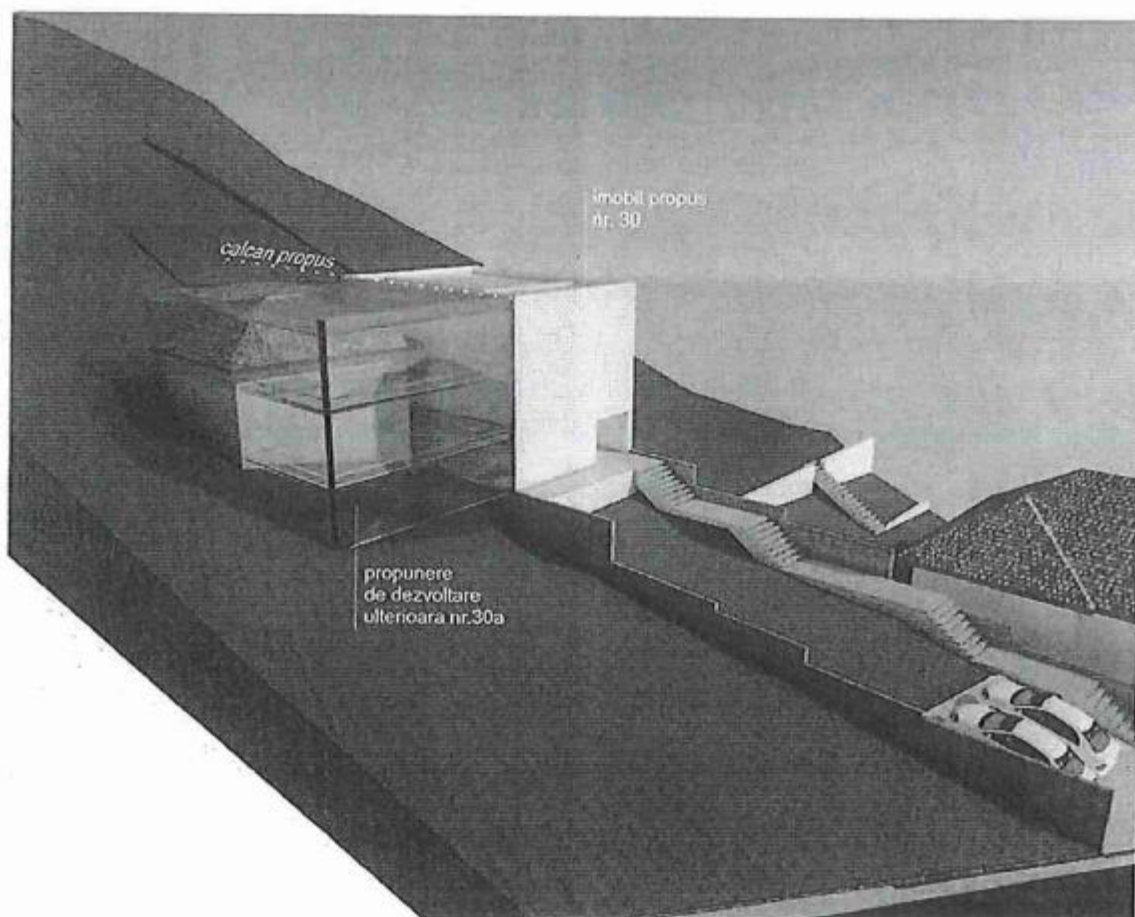
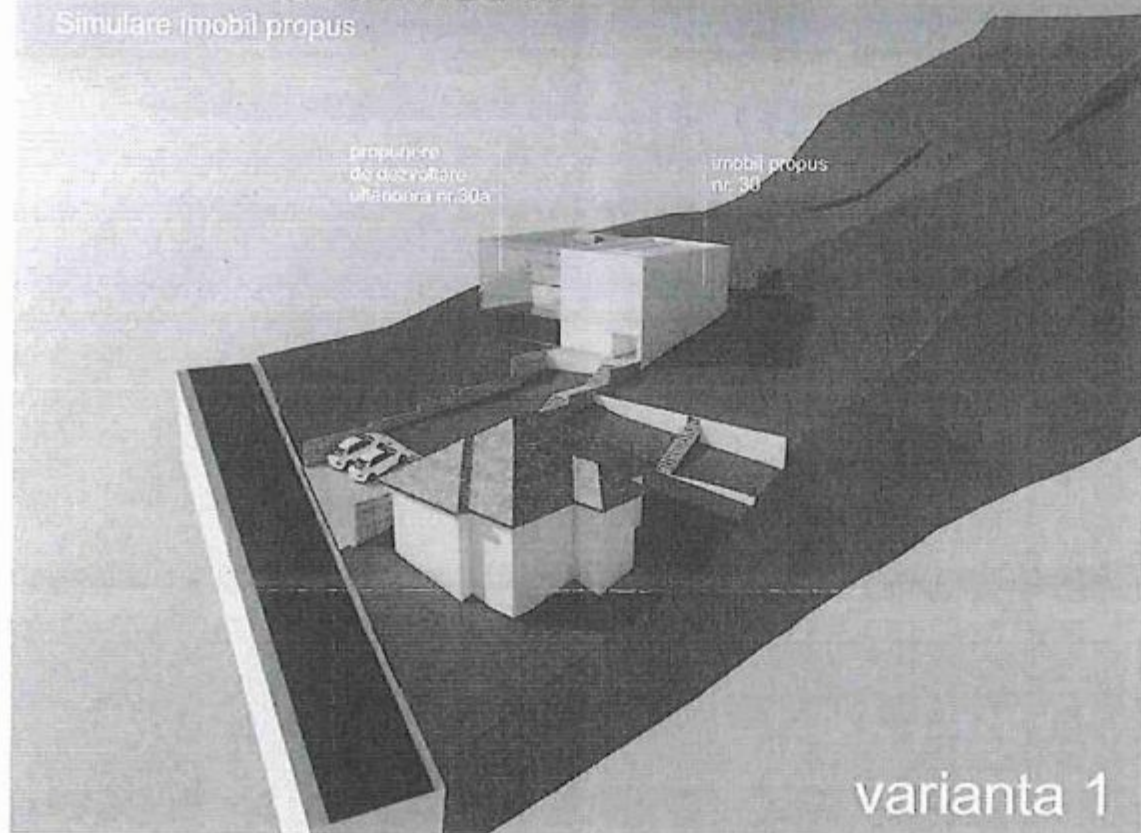
- LIMITE
- LIMITE TERENULUI STUDIAT
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE DE PROPRIETATE PROPUSĂ
- ACCES ÎNTRARE PROPRIETATE
- NUMAR CASĂ/POSTALĂ
- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ EXISTENT
- RETELE EXISTENTE
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ DE JOABĂ TENSIUNE
- CONDUCTĂ APĂ DN = 11 mm PE
- RETEA GAZE METAN 2"
- RETEA CANALIZARE DN=110mm
- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ PROPUȘĂ
- BRANSAMENTE PROPUȘE
- RETEA TELEFONIE
- RACORD CANALIZARE REȚEA STRADALĂ
- DN = 110 mm PE
- CONDUCTĂ APĂ DN = 11 mm PE
- BRANSAMENT GAZE METAN 3/4" PE
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ L.E.S. 0.4KV

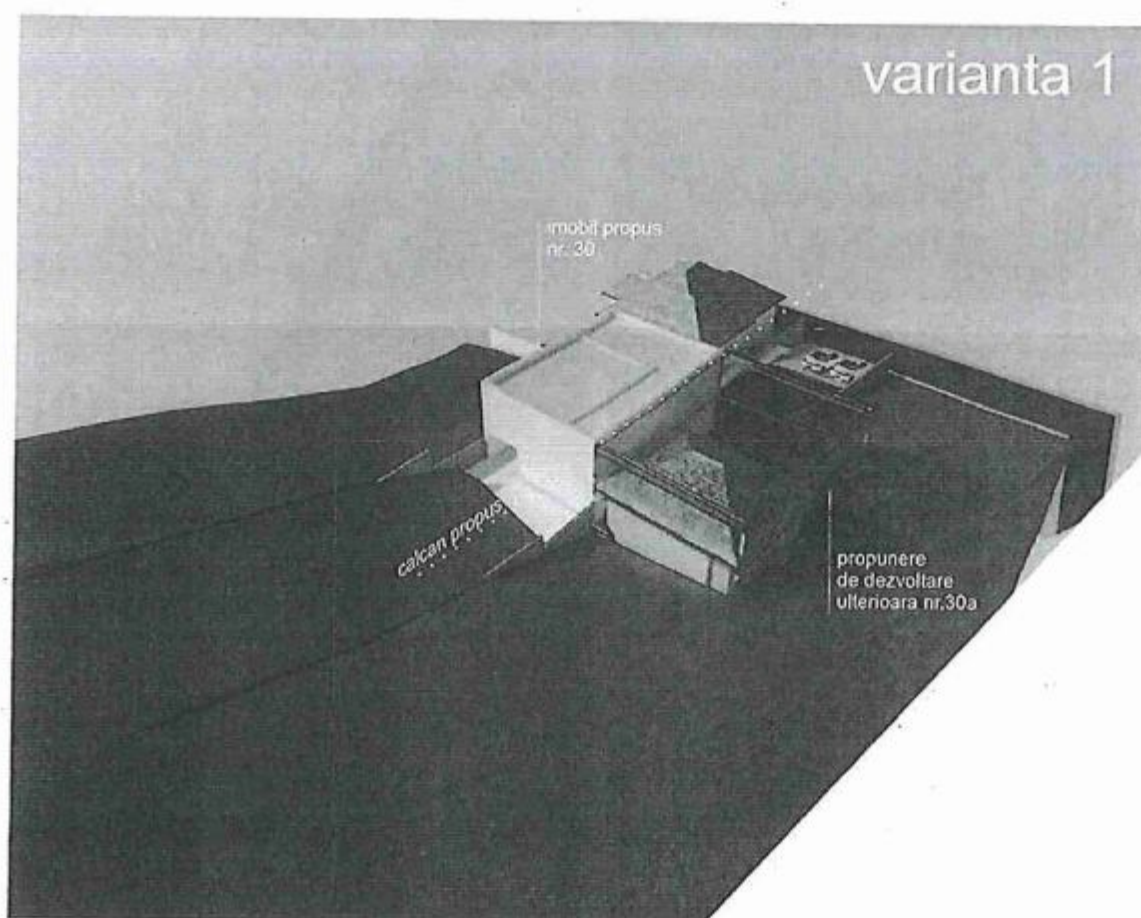
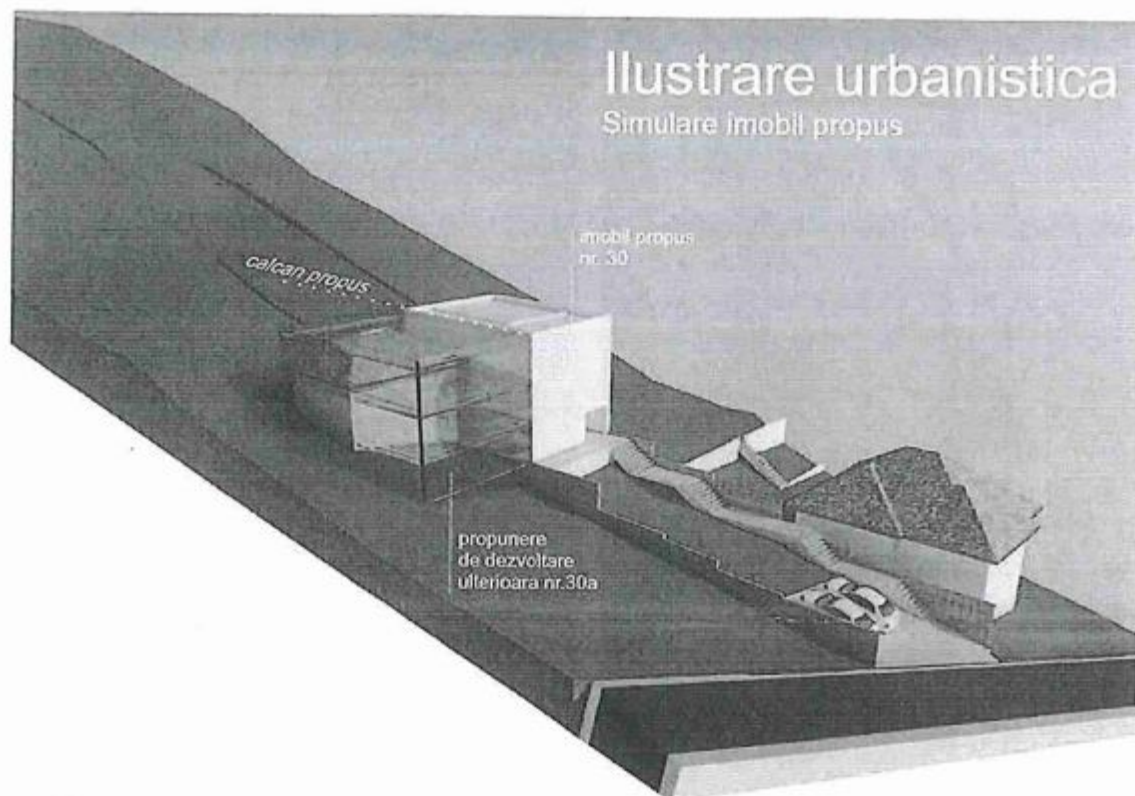
Echipare editata

atip proiect Proiect de arhitectură Proiect de amenajare a teritoriului și amenajare urbană		Denumirea proiectului: PUD EXTINDERE ÎN STADIUL DE LOCALITATE ÎN STADIUL DE LOCALITATE	SCUT
SPECIFICATIE NR. 1/2017 NR. 1/2017 NR. 1/2017 NR. 1/2017	NR. 1/2017 NR. 1/2017 NR. 1/2017 NR. 1/2017	1-250 Amplasament: str. Uliului nr.30 Beneficiar: Baze Grigore	PUD
		ECHIPARE EDILITARĂ	

Ilustrare urbanistica

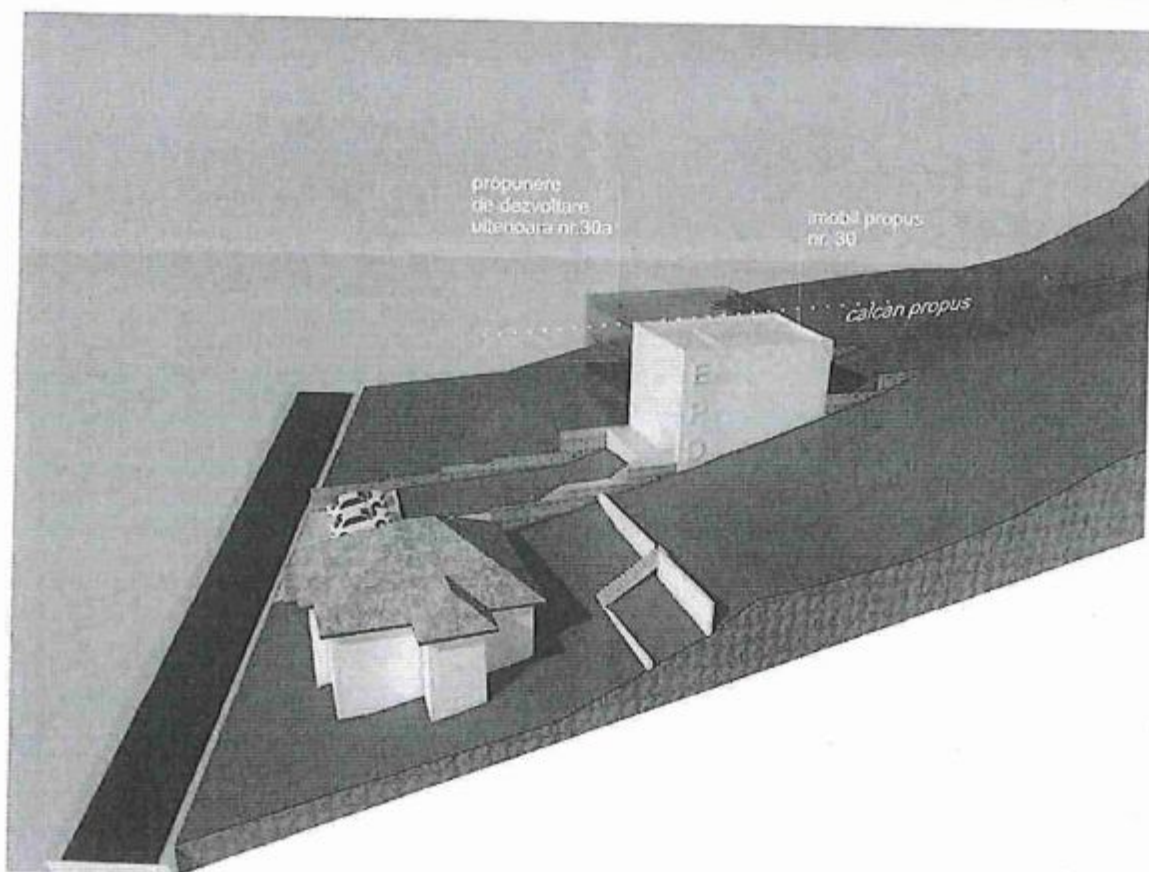
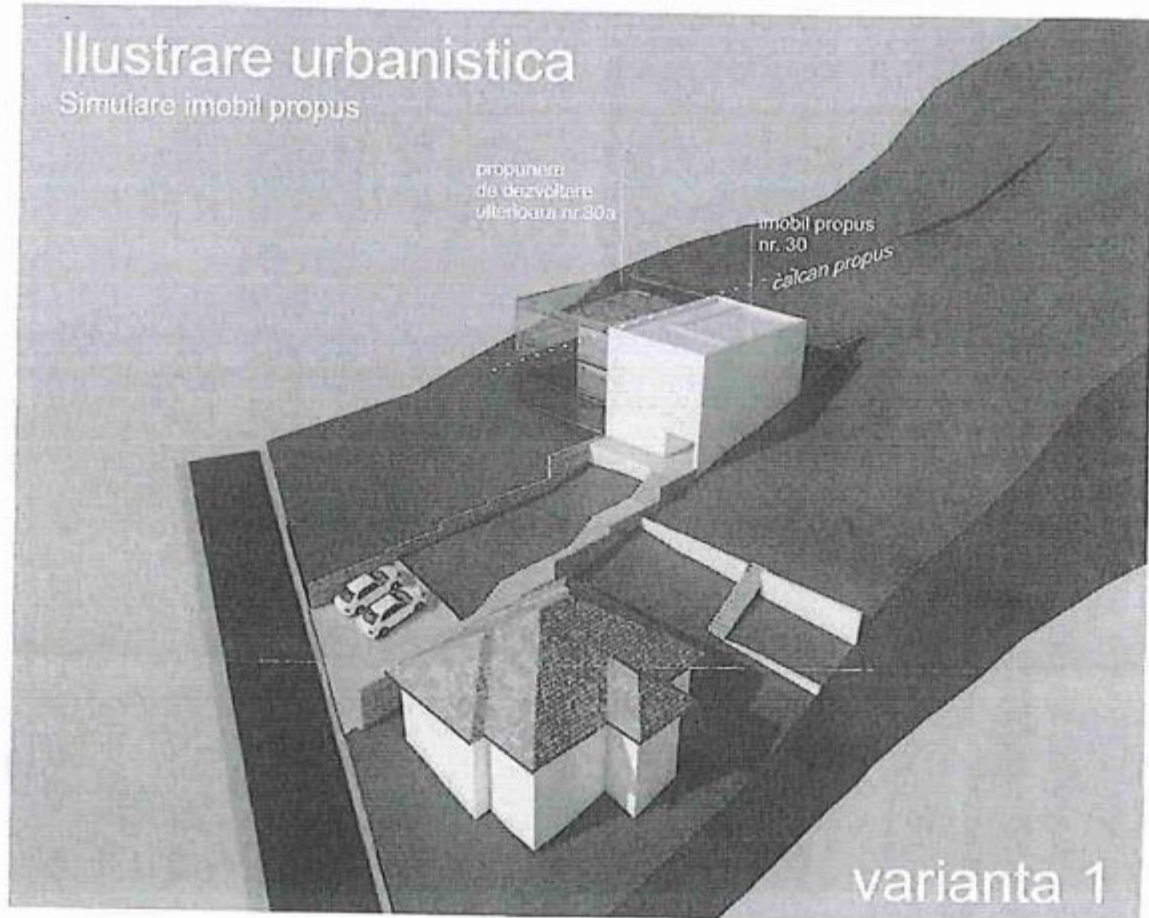
Simulare Imobil propus





Ilustrare urbanistica

Simulare imobil propus





Ilustrare urbanistica

Simulare imobil propus

varianta 1

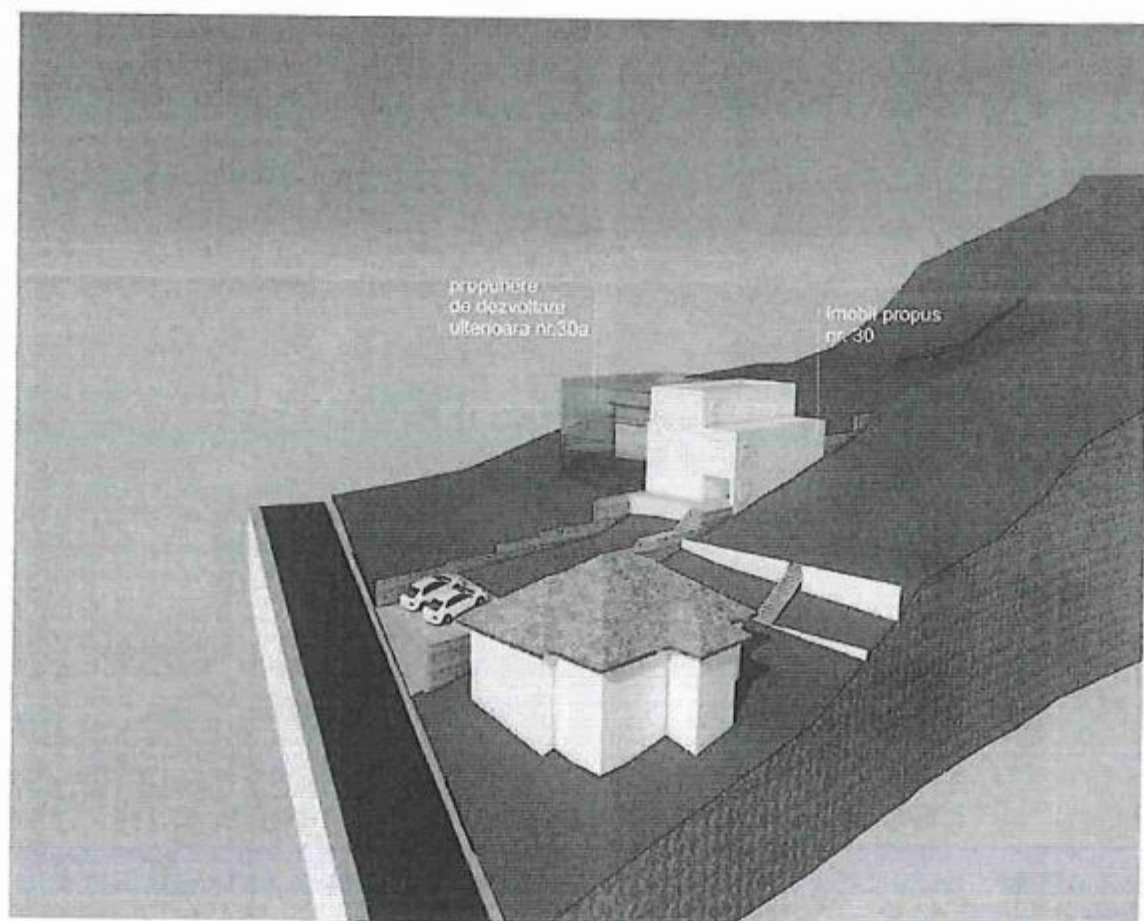
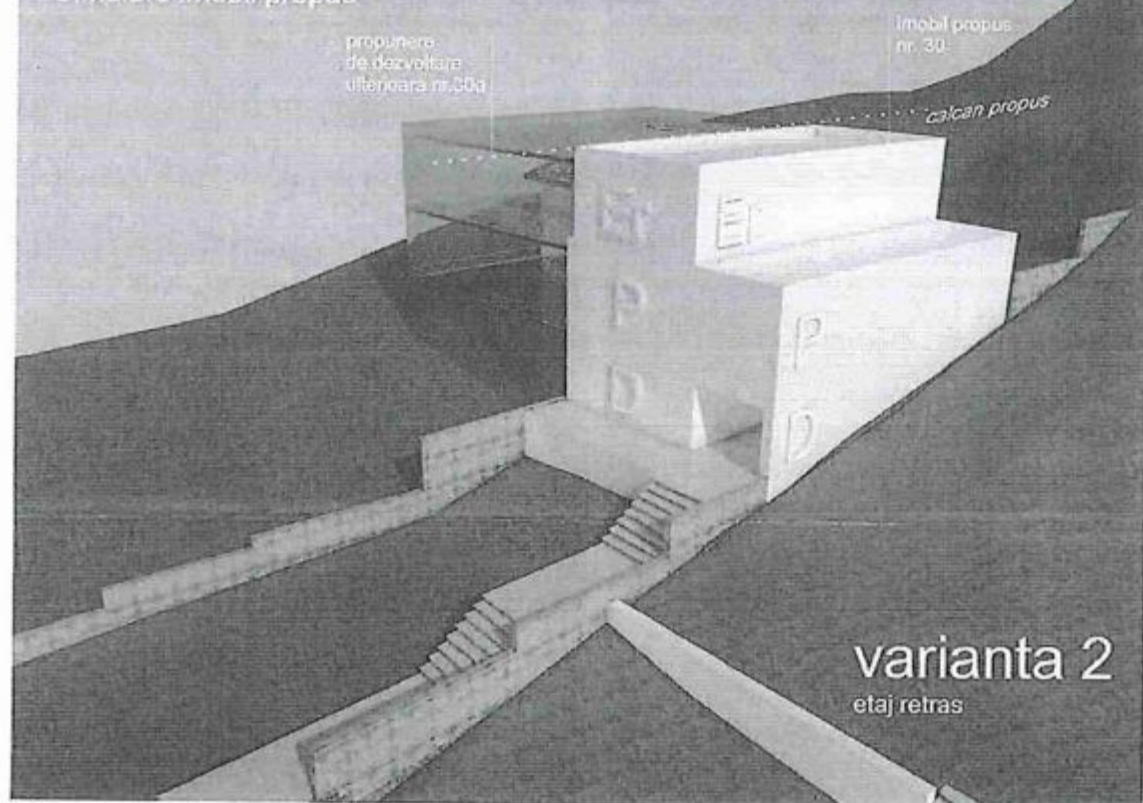
propunere
de dezvoltare
ulteriora nr. 30a

imobil propus
nr. 30



Ilustrare urbanistica

Simulare imobil propus



Ilustrare urbanistica

Simulare imobil propus

propunere
de dezvoltare
ulterioara nr.30a

imobil propus
nr. 30

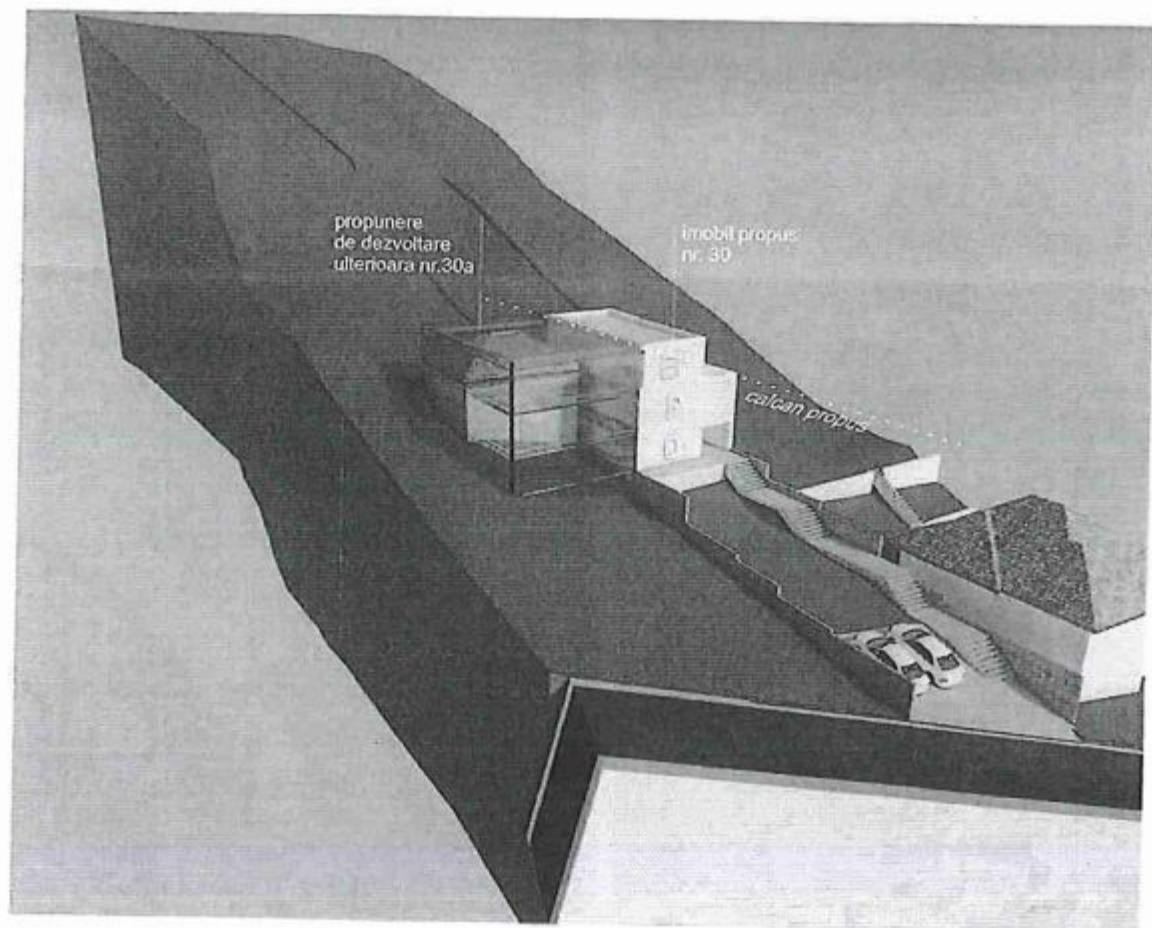
varianta 2

etaj retras

propunere
de dezvoltare
ulterioara nr.30a

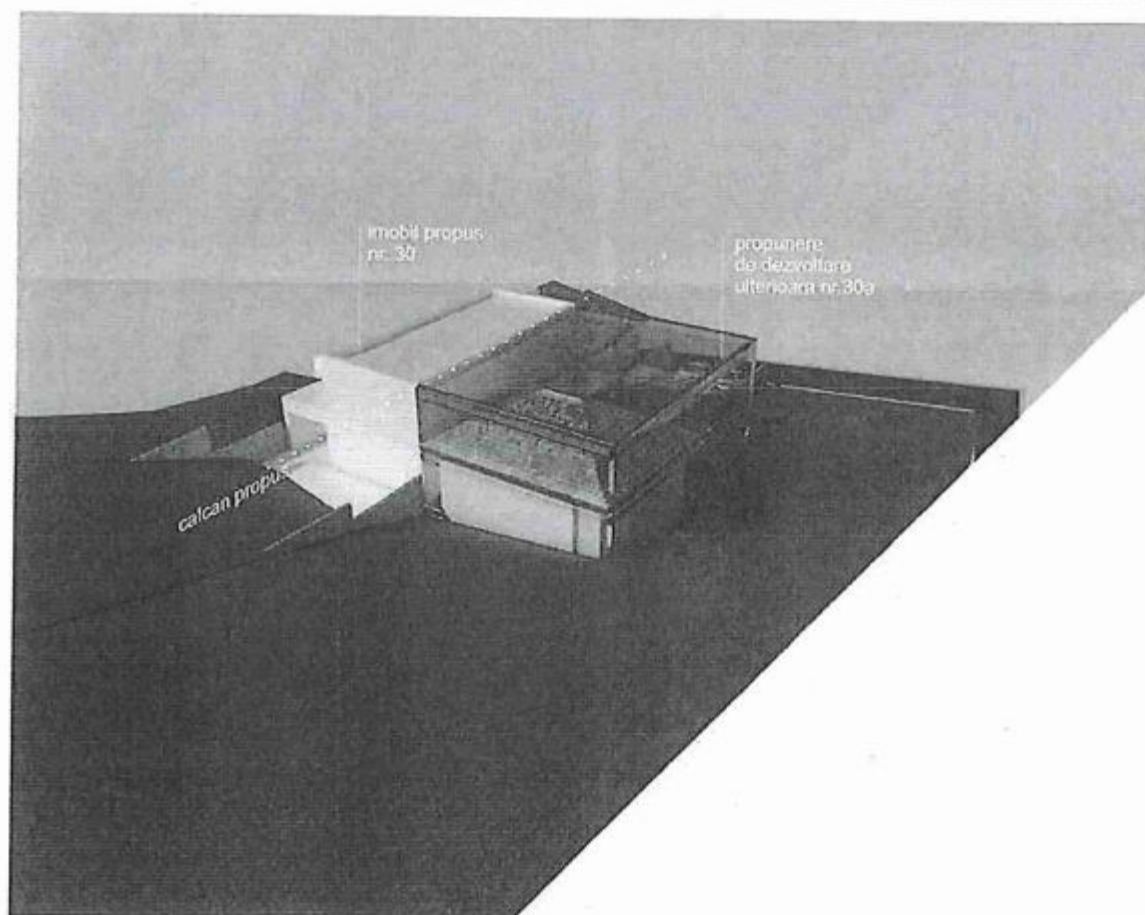
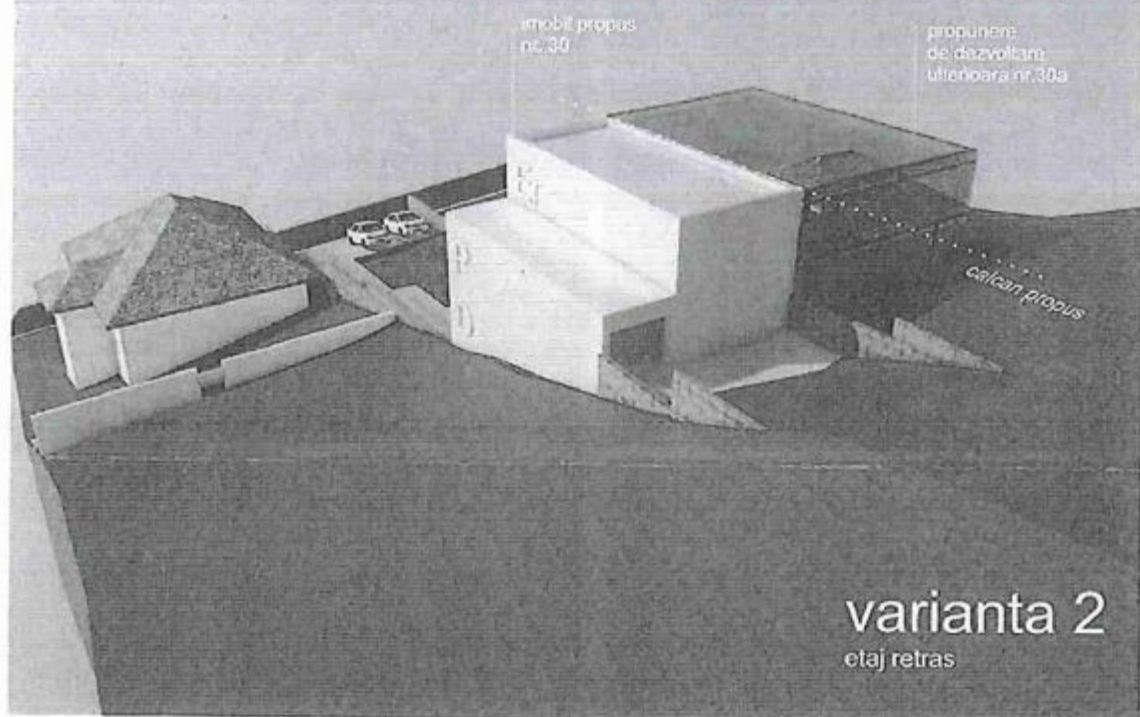
imobil propus
nr. 30

calcan propus



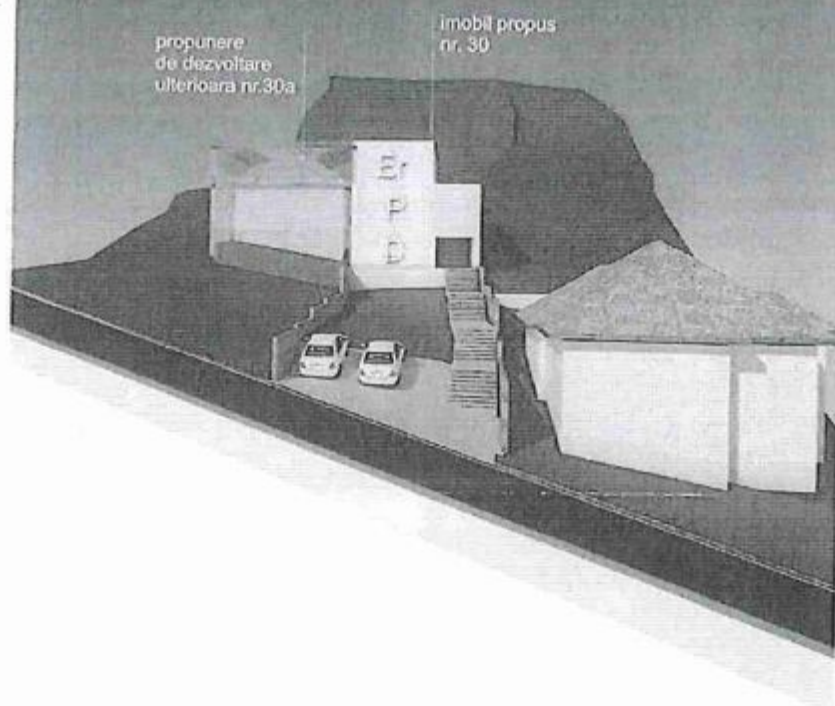
Ilustrare urbanistica

Simulare imobil propus



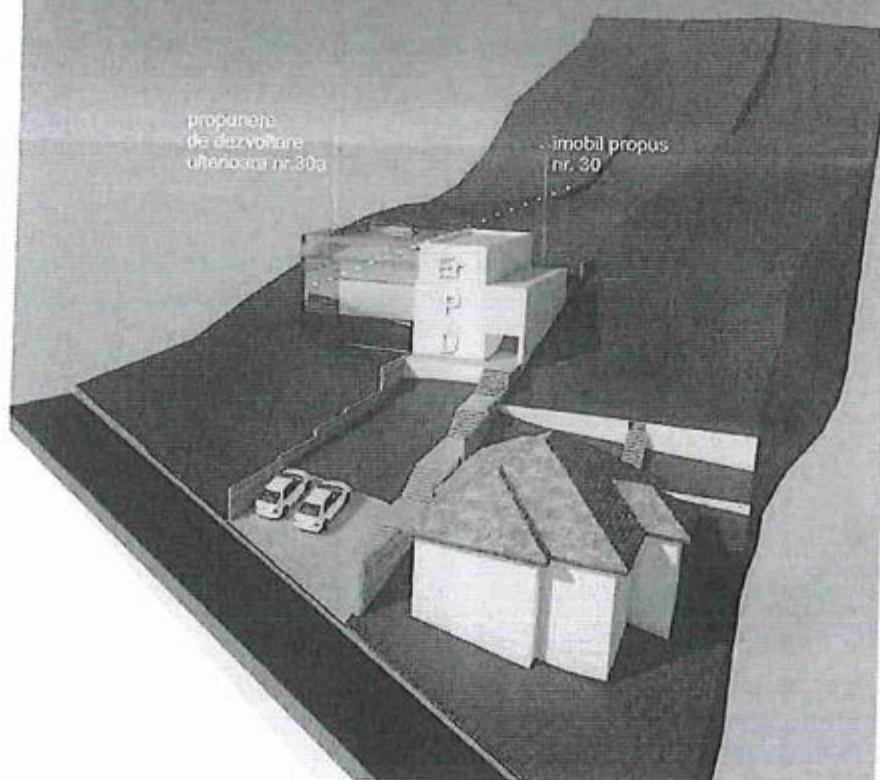
Ilustrare urbanistica

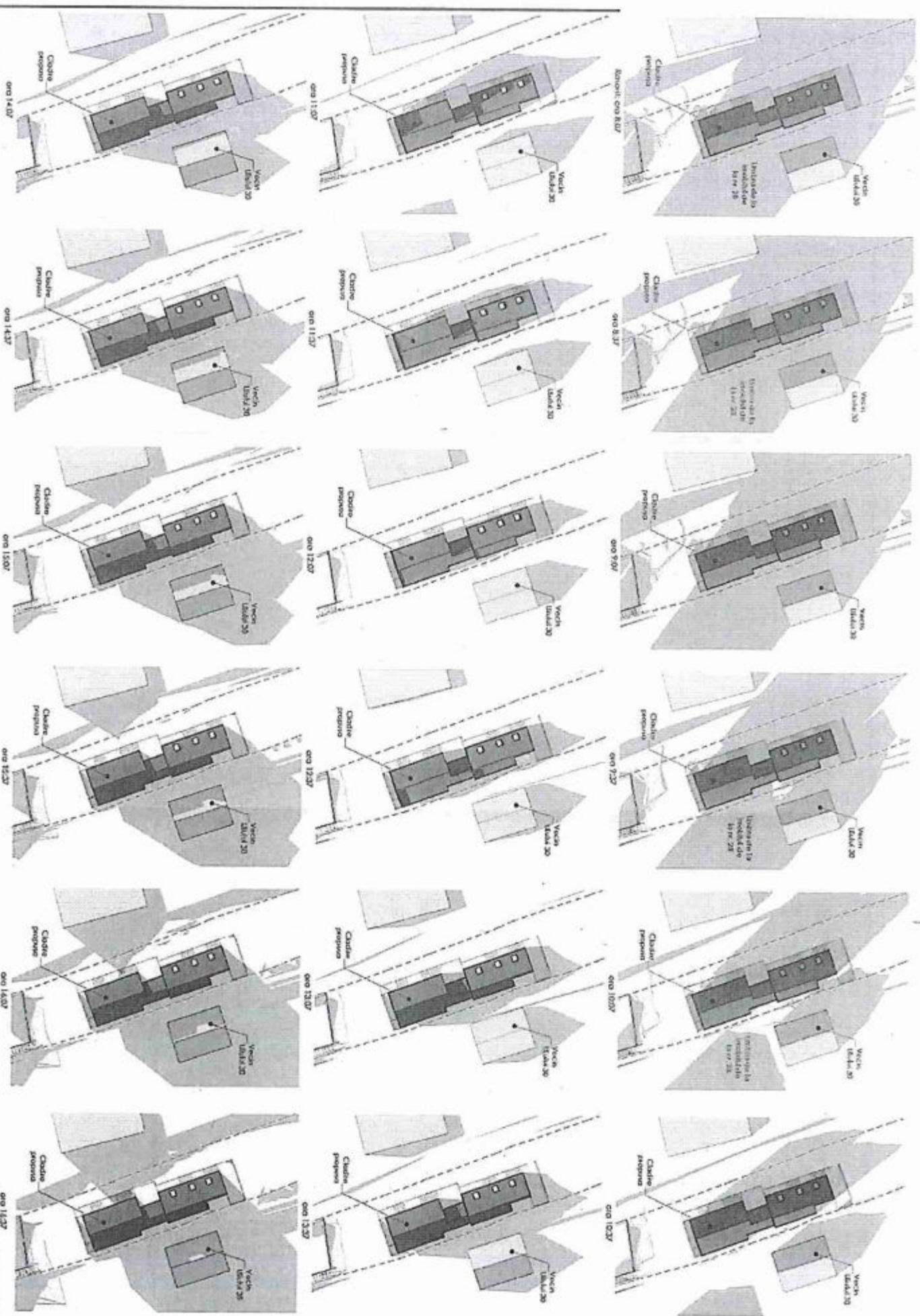
Simulare imobil propus



varianta 2

etaj retras



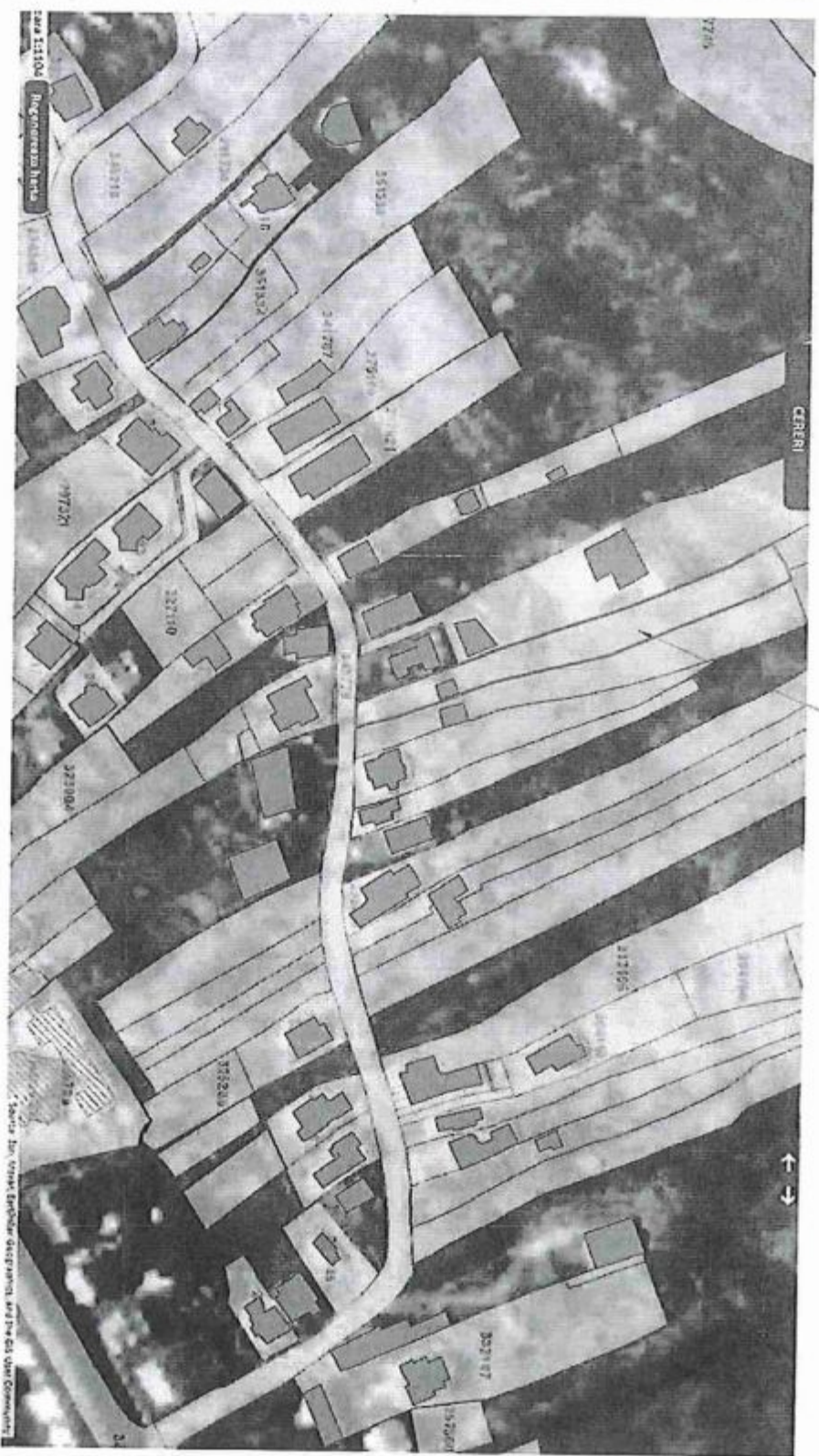


Carta de localização da área de estudo, com o traçado da rua 21, de acordo com o plano diretor da cidade de São Paulo, e a localização da área de estudo, com o traçado da rua 21, de acordo com o plano diretor da cidade de São Paulo.

Carta de localização da área de estudo, com o traçado da rua 21, de acordo com o plano diretor da cidade de São Paulo, e a localização da área de estudo, com o traçado da rua 21, de acordo com o plano diretor da cidade de São Paulo.

44/09/2014 1:100 9/2/2015 U10			
Estudo de Implantação			

Amplasament studiat



Cazile amplasate dupa "regula locala" ca impica o rotatorie mai mica de la limita de proprietate, pe una dintre laturi



Cazile care nu folosesc regula locala

Se observă o clasa majoritate de amplasare a construcțiilor pe parcele conform "regulii locale" care implica o rotatorie mai mica pe una dintre laturi



SC Pabo proiect SRL
RO, Cluj-Napoca
0745408245
b@pabo.ro

L'INTE PLANNET

SC L'INTE PLANNET SRL
RO, Cluj-Napoca, str. Alexandru Voda, bl. Ionuț B
0357796705
info@linterplannet.ro

Existența și modificarea interloare imobile
existente, amenajări exterioare și modificarea
interioare

Cluj-Napoca, str. Unirii nr.30A, jud. Cluj

Campion Viad-Anton

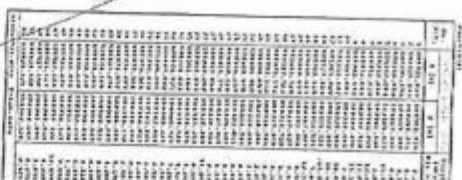
Num.	P.1.0.
Int. proiect	an. urb. Corina Moldovan
Int. proiect	an. lile Bucsa
Int. proiect	an. urb. Corina Moldovan

Analiza "regula locala"

44/2024	02/2025	U04
---------	---------	-----

• 100% HYPOGLYCAEMIA

editores: Soc. Cluj Napoca, str. Unirii, nr. 30A, jud Cluj
Bucuresti



Milhai / Only truly original
big fish in the tank

Konradi / on the way to success

ZANIC Digitally signed
MIHAEL PRIZI
ADRIANA



pibo

Dr. Peter Pibo, M.D.
P.O. Box 1000
1000 Main Street
St. Louis, MO 63103

[illegible]