

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Extindere imobil mixt, (1-2)S+P+2E+M, str. Clinicilor nr. 20-22

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere imobil mixt, (1-2)S+P+2E+M, str. Clinicilor nr. 20-22 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 854475/1/11.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 854507/433/11.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere imobil mixt, (1-2)S+P+2E+M, str. Clinicilor nr. 20-22, beneficiară: S.C. Natanael Com Serv S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 142 din 11.09.2025, Avizul nr. 193/Z/6.03.2025 al Direcției Județene pentru Cultură Cluj, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere imobil mixt, (1-2)S+P+2E+M, str. Clinicilor nr. 20-22, beneficiară: S.C. Natanael Com Serv S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 262432.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 262432, pe care există fond construit (nr. cad. 262432 -C1) – un imobil mixt S+P+2E+M propus spre extindere cu un corp (1-2)S+P+2E+M, cu funcțiunea de locuire colectivă.

Documentația reglementează:

- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- retragerea față de limita laterală sudică: minim 6,9 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 10,5 m;
- circulațiile și accesele: din strada Clinicilor, cu asigurarea priorității la intrarea autovehiculelor în incintă, față de ieșire;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse subteran și un loc de staționare amenajat la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Clinicilor.

Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor va fi organizat pe 5 fracții.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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

ARHITECT-ȘEF

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NATANAEL COM SERV S.R.L., cu sediul în județul Maramureș, localitatea Cicârlău, nr. 483, înregistrată cu nr. 650672/433/2025 și completările depuse sub nr. 685428/433/2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. ... *142* ... din ... *11.09.2025* ...

pentru **P.U.D. extindere imobil mixt, (1-2)S+P+2E+M, str. Clinicilor nr. 20-22**
generat de imobilul cu nr. cad. 262432

Inițiatori: S.C. Natanael Com Serv S.R.L.

Proiectant: S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1758 mp, situată pe frontul vestic al străzii Clinicilor, la nr. 20-22, delimitată de parcelele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 262432-C1), un imobil cu funcțiuni mixte (locuire și spații birouri), cu regim de înălțime S+P+2E+M.

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

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

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

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

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

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

-*retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitate, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontalul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 262432, pe care există fond construit (nr. cad. 262432 -C1) – un imobil mixt S+P+2E+M propus spre extindere cu un corp (1-2)S+P+2E+M, cu funcțiunea de locuire colectivă.

Documentația reglementează:

- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- retragerea față de limita laterală sudică: minim 6,9m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 10,5m;
- circulațiile și accesele: din strada Clinicilor, cu asigurarea priorității la intrarea autovehiculelor în incintă, față de ieșire;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse subteran și un loc de staționare amenajat la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Clinicilor.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.08.2025 s-a avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor va fi organizat pe 5 fracții.

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. 137 din 29.01.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEE
DANIEL POP

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

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

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** : S.C. NATANAEL COM SERV S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 577109/2025.

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 – Construire imobil mixt, (1-2)S+P+2E+M, str. Clinicilor, nr. 20-22.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 137/29.01.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 142/11.09.2025**

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. 577109/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2025.

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 21.08.2025.

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.ziarulfacila.ro din 13 septembrie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 21.08.2025 - ora 14:00.

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 21.08.2025 - ora 14:00.

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

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

Au fost notificați :

- BRD GROUP SOCIETE GENERALE – Str. Moșilor, nr. 45, Cluj-Napoca
- S.C. FILADELFIA S.R.L. – Str. Moșilor, nr. 45, Cluj-Napoca
- FUNDAȚIA BIBLOTECARA HELTAI GAȘPAR – Str. Clinicilor, nr. 18, Cluj-Napoca
- Asociația de proprietari – Str. Moșilor, nr. 45, Cluj-Napoca
- Balosu Sergiu –
- Hegedus Imre-Gabor, Hegedus Ildiko –
- Molnar Ana Margareta –
- Popa Cornelia –
- Caia Sonia-Alexandra –
- Hasbei-Popa Mihai –
- Pop Sînziana-Susana Delia, Pop Marius –
- Andea Valentin –
- Bîlc Codruța Mihaela -
- Greenmed Consulting S.R.L. – Str. Clinicilor, nr. 24, Cluj-Napoca
- Teleky Ildiko –
- Andreea Susana –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 21.08.2025 - ora 14:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sergiu Pop.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

- 664894/2025, FUNDAȚIA BIBLOTECARA HELTAI GAȘPAR
 - 676765/2025, Bîlc Codruța, Andreea Susana, Hegedus Ildiko, Caia Sonia-Alexandra
- 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. 685437/2025 proiectantul răspunde sesizării.

Vezi Anexa 2.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Serviciu,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

ANEXA 1

- 1 -



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

Nr. 581704/433/18.06.2025

Conex cu nr. 577109/2025 / 263

Către,

FUNDAȚIA BIBLIOTECARA HELTAI GAȘPAR
str. Clinicilor nr. 18
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind „Informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”, prin prezenta vă informăm de intenția și propunerea documentației de urbanism P.U.D. - Extindere imobil mixt, amenajări exterioare, str. Clinicilor, nr. 20-22, inițiator: S.C. NATANAEL COM SERV S.R.L.

În cazul în care există propuneri sau obiecțiuni cu privire la studiul de urbanism, vă rugăm să le transmiteți în scris, în termen de 15 zile de la primirea prezentei. În acest sens se va completa formularul anexat și se va înregistra la registratura primăriei sau se va transmite *online* pe adresa registratura@primariaclujnapoca.ro.

În cazul în care doriți ca studiul de urbanism să vă fie transmis online, vă rugăm să ne scrieți pe adresa strategiurbane@primariaclujnapoca.ro cu indicarea numărului notificării primite.

/ ARHITECT ȘEF,
Arh. DANIEL POP

/ Șef serviciu,
arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

Blăjan

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul FUNDAȚIA BIBLIOTECARĂ HELTAI GĂSPĂR
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal 400006
strada CLINICILOR nr. 18 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax 0744 605936 e-mail HELTAI_GASPARE@YAHOO.COM
în calitate de PROPRIETAR-VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
CONSTRUIREA IMOBILULUI DE PE CLINICILOR 20-22
amplasament: _____

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

DAT FIIND SCHIȚA ANEXATĂ NU REZULTĂ O
DISTANȚĂ CONFORM LEGII ÎNTRE CLĂDIREA CARE
SE AFLA ÎN PROPRIETATEA NOASTRĂ ȘI CEA PENTRU
CARE SA SOLICITAT CONSTRUIREA. SOLICITĂM CLARITĂȚI
CARE ÎN SCRIS.

Cu mulțumiri,

Data: 01.08.2025

Notă:

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

Semnătura: _____





DECLARAȚIE

Subscrisa, **FUNDAȚIA HELTAI GASPAR** (identică în Cartea Funciară cu **FUNDAȚIA BIDLĂȘTECĂ HELTAI GASPAR**), persoană juridică de naționalitate română fără scop lucrativ, cu sediul social în municipiul Cluj- Napoca, str. Clinicilor, nr. 18, județul Cluj, CIF 6818255, prin vicepreședinte, **PILLICH APOR- BALÁZS**, cetățean român, cod numeric personal _____ cu domiciliul în municipiul Cluj- Napoca, județul Cluj, identificat cu C.I. seria _____

emisă de SPCLEP Cluj- Napoca, declar pe proprie răspundere și sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privitor la falsul în declarații următoarele:

În calitate de proprietară tabulară asupra imobilului situat în municipiul Cluj- Napoca, str. Clinicilor, nr. 18, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 317723 a municipiului Cluj- Napoca, sub A1 nr. cadastral 317723, sunt de acord ca vecina mea, **Societatea NATANAEL COM SERV Societate cu Răspundere Limitată**, CUI RO6009769, proprietară a imobilului situat din punct de vedere administrativ în municipiul Cluj- Napoca, str. Clinicilor, nr. 20-22, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 262432 a municipiului Cluj- Napoca (nr. CF vechi: 7091), sub A1 nr. cadastral 262432 (nr. topografic: 11043), să execute următoarele lucrări de construire și să obțină toate avizele/autorizațiile/actele necesare, construirii unui corp nou pe imobilul teren, respectiv:

- construirea unei clădiri mixte (spații comerciale, spații administrative, locuințe), astfel încât noua clădire să aibă un regim de înălțime S+P+2+ER;
 - construirea la o distanță minimă de 0,8 m față de limita de proprietate, pe o lungime de maxim 18 m de la aliniament (calcan);
 - acordul este expres pentru obținerea tuturor actelor necesare edificării construcției de la toate instituțiile private sau publice, operațiunile vor fi executate conform legislației în vigoare.
- Beneficiara prezentului acord va respecta următoarele condiții:
- în zona de calcan clădirea nu va avea ferestre;
 - înpremuirea proprietății, așa cum se regăsește la data prezentului acord, să nu fie afectată, modificată sau deteriorată de extinderea clădirii;
 - se vor asigura măsurile de siguranță ale construcțiilor existente, respectiv să nu fie afectate rezistența mecanică, stabilitatea și estetica;
 - un eventual prejudiciu adus unui dintre imobile va fi remediat de partea vinovată imediat și fără obiecțiuni. Beneficiile și obligațiile rezultate din prezentul acord sunt transmise și viitorilor proprietari în conformitate cu dispozițiile legale;
 - garantează că imobilul care se va extinde sau construi, nu va avea geamuri către curtea imobilului situat pe strada Clinicilor, nr. 18, cu excepția celor de la băi;
 - va construi un perete de cărămidă ca și gard despărțitor și apărător spre curtea imobilului declarantei, la înălțimea clădirii existente și pe lungimea noii construcții; și
 - asigură rezolvarea ieșirii hornului de la centrala termică a imobilului fundației.

Acest acord este definitiv și irevocabil.

Prezenta declarație servește **Societatea NATANAEL COM SERV Societate cu Răspundere Limitată**, CUI RO6009769, la obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, precum și oriunde treburile o va cere.

Declar că am luat cunoștință de prevederile Regulamentului UE 2016/679 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Tehnoredactat și autentificat la **Societatea Profesională Notarială AUGUSTA** de notar public **Bolduț David- Domițian**, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.

declaranță
FUNDAȚIA HELTAI GASPAR
prin vicepreședinte, **PILLICH APOR- BALÁZS** ss.

-4-

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesională Notarială AUGUSTA
Licența de funcționare nr. 178/23.06.2021
SEDIUL: Apahida, str. Libertății nr. 65A, jud. Cluj
Tel. 0264-231605 fax 0264-231805
Nr. înreg. 2719 /2021

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2489

Anul 2022, luna mai, ziua 10

În fața mea, **BOLDUȚ DAVID- DOMIȚIAN**, notar public, la sediul biroului nostru notarial, s-au prezentat:

OANE VASILE- MACOVEI, cetățean român, cod numeric personal _____ cu domiciliul în comuna Cicârlău, județul Maramureș, identificat cu C.I. seria _____

emisă de SPCLEP Seini, în calitate de asociat unic și administrator al Societății **NATANAEL COM SERV Societate cu Răspundere Limitată**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în comuna Cicârlău, sat Cicârlău, nr. 483, județul Maramureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Maramureș sub nr. J24/1129/30.05.1994, CUI RO6009769.

PILLICH APOR- BALÁZS, cetățean român, cod numeric personal _____ cu domiciliul în municipiul Cluj- Napoca, județul Cluj, identificat cu C.I. seria _____

emisă de SPCLEP Cluj- Napoca, în calitate de vicepreședinte al **FUNDAȚIEI HELTAI GASPARI**, persoană juridică de naționalitate română fără scop lucrativ, cu sediul social în municipiul Cluj- Napoca, str. Clinicilor, nr. 18, județul Cluj, CIF 6818255,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul în sumă de 50 lei TVA inclus cu bon fiscal nr. 34/10.05.2022.

NOTAR PUBLIC
BOLDUȚ DAVID- DOMIȚIAN

SS

Prezentul **DUPLICAT** s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de **BOLDUȚ DAVID- DOMIȚIAN** notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar public,
BOLDUȚ DAVID- DOMIȚIAN



Catre: Servicul Strategii Urbane din cadrul Directiei Generale de Urbanism al Primariei Municipiului Cluj-Napoca

Calea Motilor nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Data: 07.08.2025

Stimati domni arhitecti,

Subsemnatii Bilc Codruta-Mihaela, in calitate de proprietar al

, Andea Susana, in calitate de co-proprietar

respectiv 17,9/100), Hegedus Ildiko, in calitate de co-

proprietar al

Caia Sonia-Alexandra, in

calitate de co-proprietar al

ca urmare a receptionarii adresei dumneavoastra in data de 25.07.2025, fiind in interiorul termenului de 15 zile in ceea ce priveste exprimarea unor obiectiuni cu privire la studiul de urbanism si a schitei primite prin posta in legatura cu P.U.D. - Extindere imobil mixt, amenajari exterioare, str. Clinicilor, nr. 20-22, initiator: S.C. NATANAEL COM SERV S.R.L., dorim sa exprimam urmatoarele obiectiuni:

1. Incalcarea dreptului la lumina naturala si insorire

Constructia propusa, conform schitei transmise, ar aduce o umbrire semnificativa a fatadei avand in vedere dimensiunea constructiei si numarul etajelor, afectand in mod direct accesul la lumina naturala, in special in sezonul rece, contrar dispozitiilor articolului 602 din Codul Civil si ale Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care impun respectarea regulilor de distanta si de vecinatate.

2. Zgomotul si vibratiile in faza de executie - RISC MAJOR STRUCTURAL

Imobilul de pe strada Clinicilor nr. 24 este o constructie veche, cu structura sensibila, iar lucrarile de constructie in proximitate, prin sapaturi excesive (schita prevede 2 nivele subterane destinate parcarii masinilor), turnare de beton si prin utilizarea de utilaje grele, vor produce vibratii care pot afecta integritatea structurala a acesteia. Acest risc contravine in mod direct dispozitiilor Legea 50/1991 conform carora lucrarile trebuie sa se desfasoare in conditii care sa nu pericliteze siguranta vecinatatilor.

3. Supraimpozitare pe fatada degradata si imposibilitatea renovarii

Incepand cu data de 22.12.2023 s-a decis supraimpozitarea tuturor proprietarilor de pe strada Clinicilor nr. 24 de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca din cauza starii fatadei. Subsemnatii dorim demararea lucrarilor de renovare, aflandu-ne in etapa

clarificarii situatiilor proprietarilor (financiare, de detinere) si a cautarii de constructori care sa ne ajute in acest demers, insa construirea unei constructii atat de apropiate si existenta unor riscuri iminente structurale atat de majore (vibratii intense, praf, utilaje grele) ar face imposibila interventia in siguranta asupra fatadei, care din start presupune niste cheltuieli imense in sarcina fiecarui proprietar. Astfel, nu vom putea demara refacerii fatadei daca nu avem garantii clare ca o astfel de obligatie financiara si efort din partea proprietarilor pentru aspectul placut al cladirii si pentru anularea supraimpozitarii nu va fi in zadar daca ne vom confrunta cu fisuri sau alte daune in timpul sau ulterior refacerii acesteia. Constructia ar duce la restrangerea nejustificata a dreptului de a intretine imobilul conform obligatiilor legale pe care proprietarii le au. In subsidiar, avand in vedere cele expuse mai sus si conjugat cu intentia de a reface fatada imobilului, solicitam prorogarea pe durata desfasurarii lucrarilor pe imobilul vecin a intreprinderii oricaror demersuri de catre subsemnatii in legatura cu fatada imobilului (si fara a mai fi pasibili la supraimpozitarea imobilului din discutie), tocmai pentru a minimiza eventualele prejudicii ce se vor naste in legatura imobilul aflat in proprietatea sus-numitilor si cauzat de lucrarile de pe terenul vecin, prejudicii care se extind pana la necesitatea de a reface fatada a doua oara, ulterior terminarii lucrarilor de constructie pe terenul vecin.

Solicitam respectuos sa nu se emita autorizatie de construire in lipsa luarii in considerare a celor exprimate mai sus si sa se revizuiasca proiectul pentru a respecta prevederile legale privind insoirea, protectia cladirilor vecine si dreptul la folosinta normala a imobilului. Astfel, consideram necesara efectuarea unei expertize tehnice care sa analizeze impactul constructiei asupra imobilelor vecine, inclusiv asupra structurii imobilului de pe strada Clinicilor nr. 24, avand in vedere starea sa precara.

In situatia in care, in pofida obiectiilor formulate, se va emite autorizatia de construire, eliberarea acesteia sa fie conditionata de asumarea explicita, in scris, de catre proprietarul initiator al investitiei (Individual sau impreuna cu constructorul desemnat) a obligatiei de a repara integral, pe cheltuiala proprie fata de toti proprietarii in termenul prevazut de acestia individual sau colectiv prin notificarile trimise, a tuturor costurilor necesare expertizelor tehnice si ale reparatiilor necesare (suprafata integrala a fatadei, instalatii, cabluri, poarta, gardul care desparte cele 2 proprietati - Clinicilor 20-22 respectiv Clinicilor 24, structura imobilului, zidul de sprijin al gardului anterior mentionat etc.), conform dispozitiilor art. 1357 si urmatoarele si art. 1375 din Codul Civil, precum si al prevederilor relevante din Legea 50/1991. Starea precara a imobilului poate fi constatata prin analizarea Hotararii

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 15/22.12.2023 privind majorarea cu 200% a impozitului pe cladiri incepand cu anul 2024 pentru apartamentele nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8 si 9 din cladirea situata in municipiul Cluj-Napoca, str. Clinicilor nr. 24, inregistrata in C.F. nr. 253705-C1, ca urmare a constatarii starii tehnice de cladire neingrijita.

Am dori de asemenea sa solicitam respectuos sa fim informati prin posta cu privire la expertiza tehnica mentionata mai sus, precum si cu privire la decizia luata in urma acestor obiectii.

Cu multumiri,

Caia Sonia Alexandra 

BILC CODRUTA-MIHAELEA



Susana Andea

S. Andea

Hegedus Radu



ANEXA 2

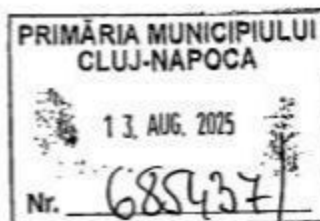
- 1 -

CATRE

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM CLUJ-NAPOCA

SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Motilor nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj



433

Atasat prezentei, va trimitem raspunsurile la adresele inregistrate cu nr. **676765 / 2025** respectiv nr. **664894 / 2025** referitoare la lucrarea **"PUD si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de extindere imobil mixt, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, organizare de santier"**, pe strada Clinicilor nr. 20-22, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, beneficiar **NATANAEL COM SERV SRL**.

13.08.2025

SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA SRL.



TEL. 0264 590261

E-MAIL : sergiu.pop@scripcariu-ba.ro

CATRE

Bilc Codruta-mihaela, Andea Susana, Hegedus Ildiko, Caia Sonia- Alexandra,

Subscrisa NATANAEL COM SERV SRL, cu sediul in jud.Maramure, sat Cicarlau, nr. 483, CUI 6009769, beneficiar al documentatiei PUD-str. Clinicilor, nr.20-22

Referitor la adresa cu nr. 676765 / 2025 va comunicam:

1. *"Incalcare a dreptului la lumina naturala si insorire"*

In vederea clarificarii influentei corpului de cladire propus asupra imobilului de la nr. 24 s-a efectuat un studiu de insorire atasat la documentatie, cu toate ca amplasamentul noii cladiri se afla mai la nord de imobilul vecin, astfel incat in nici un moment al zilei nu umbreste.

2. *"Zgomot si vibratiile in faza de executie - RISC MAJOR STRUCTURAL"*

In prezent proiectul s-a elaborat la faza P.U.D.. Amplasamentul propus pentru extinderea imobilului cu functiuni mixte este retras fata de imobilul de la nr.24, inclusiv nivelele de la subsol. Pentru asigurarea stabilitatii terenului, respectiv siguranta imobilelor invecinate, s-a propus, inca din aceasta faza, realizarea unei incinte de piloti. Totodata s-au elaborat studii geotehnice in cadrul AVIZULUI GEOTEHNIC PRELIMINAR, din care rezulta faptul ca terenul nu prezinta probleme din punct de vedere morfologic.

La fazele urmatoare de proiectare, respectiv autorizatie de construire si proiect tehnic, va fi elaborata o expertize geotehnică, conform cerintelor legale pentru sapaturi mai adanci de 6 m in mediul urban. Solutiile tehnice vor fi in concordanta cu concluziile expertizei si cu respectarea tuturor prevederilor legale, avand in vedere asigurarea stabilitatii si sigurantei imobilelor invecinate. Fata de imobilul de la nr. 24 cea mai apropiata distanta este de 10 m. Suplimentar propunem efectuarea unui raport al starii tehnice a constructiei la momentul imediat anterior inceperii lucrarilor, inclusiv documente fotografice, pentru a putea evalua eventualele influente ale santierului.

3. *"Supraimpozitarea pe fatada degradata si imposibilitate renovarii"*

Referitor la temerile enumerate de dumneavoastra cu privire la lucrarilor de reparatii/renovare a fatadelor imobilului pe care il detineti va comunicam urmatoarele:

- Aşa cum s-a arătat mai sus, lucările de executie a imobilului propus nu va afecta structura si stabilitatea imobilului dumneavoastra.

- La execuția lucrărilor se vor lua toate măsurile pentru protejarea mediului înconjurător, cu respectarea orelor de lucru, panouri și plase de protecție împotriva prafului, prevederea de rampe de spălare, etc. măsuri ce se vor regăsi în proiectul de organizare de șantier, parte integrantă a autorizației. Toate lucrările propuse se vor efectua exclusiv pe proprietate astfel încât nu vor afecta lucrările pe care doriți să le realizați. În situația, puțin probabilă, în care șantierul ar afecta imobilul dumneavoastră, în urma constatării unei atare degradări, se va trece de urgență la remedierea acestora pe cheltuiala investitorului.
- O amânare a lucrărilor de reparații nu stau în competența investitorului.

13.08.2025

NATANAEL COM SERV SRL



CATRE

FUNDATIA BIBLIOTECARA HELTAI GASPAR,

STR. CLINICILOR NR.18, CLUJ-NAPOCA

Subscrisa NATANAEL COM SERV SRL, cu sediul in jud.Maramure, sat Cicarlau, nr. 483, CUI 6009769, beneficiar al documentatiei PUD-str. Clinicilor, nr.20-22

Referitor la adresa cu nr. 664894 / 2025 va comunicam:

Constructia propusa pe parcela de la nr. 20-22, respecta Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv UTR ZCP_M2 astfel : Conform RLU Cluj-Napoca UTR ZCP_M2, Sectiunea 3: Conditii de amplasare, echipare si configurare cladiri, la punctul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, se mentioneaza urmatoarele :

"Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric."

Clădirea propusa acopera calcanul existent de la nr. 18 pe toata lungimea acestuia si se va retrage cu o distanta de H/2 dar nu mai putin de 6m pe toata lungimea limitei vecine unde nu exista calcan. Totodata se respecta si conditia din Acordul Vecinilor – nr. 2489 / 10.05.2022 de construire la o distanta de min. 0.8 m fata de proprietate, pe o lungime de maxim 18m de la aliniament (calcan)- max 18 m de la terminarea calcanului. Dupa terminarea calcanului cladirea propusa va avea o retragere de min. 6.5 m de la limita de proprietate.

13.08.2025

NATANAEL COM SERV SRL



