

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Mateiu Caragiale nr. 4

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Mateiu Caragiale nr. 4 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 600225/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 600245/433/7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Mateiu Caragiale nr. 4, beneficiari: Bora Anchidim-Traian și S.C. DATIRO HOME S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 257 din 3.09.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Mateiu Caragiale nr. 4, beneficiari: Bora Anchidim-Traian și S.C. DATIRO HOME S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 288615.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 5 m;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 4,3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Mateiu Caragiale;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare auto;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Anterior recepției construcției propuse, strada Mateiu Caragiale, de la intersecția cu strada Pinteza Viteazul până la parcela studiată, va fi amenajată prin aducerea la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Pinteza Viteazul.

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

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

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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



Ca urmare a cererii adresate de **Bora Anchidim - Traian și S.C. DATRIO HOME S.R.L.** cu domiciliul în jud. Bistrita-Năsăud, loc. Bistrița, cod. 420017, înregistrată sub nr. 258679/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 287 din 309.2020

pentru **P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E, str. Mateiu Caragiale nr. 4**

generat de imobilele cu nr. cad. 288615

Inițiator: Bora Anchidim - Traian și S.C. DATRIO HOME S.R.L.

Proiectant: S.C. NEXT DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ion - Cristian Bănuț

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 488 mp, situată pe frontulul sudic al străzii Mateiu Caragiale, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

-*funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire:* izolat

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

-*retragere min. față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. .

-*retragere min. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL 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

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 min. 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.

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

- retragerea față de limita laterala estică: min. 5 m;
- retragerea față de limita laterala vestică: min. 5 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 4,3 m;
- accesul auto și pietonal: din str. Mateiu Caragiale;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare auto;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.07.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Anterior recepției construcției propuse, strada Mateiu Caragiale de la intersecția cu strada Pintea Viteazul până la parcela studiată, se va amenaja prin aducerea la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Pintea Viteazul.

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.

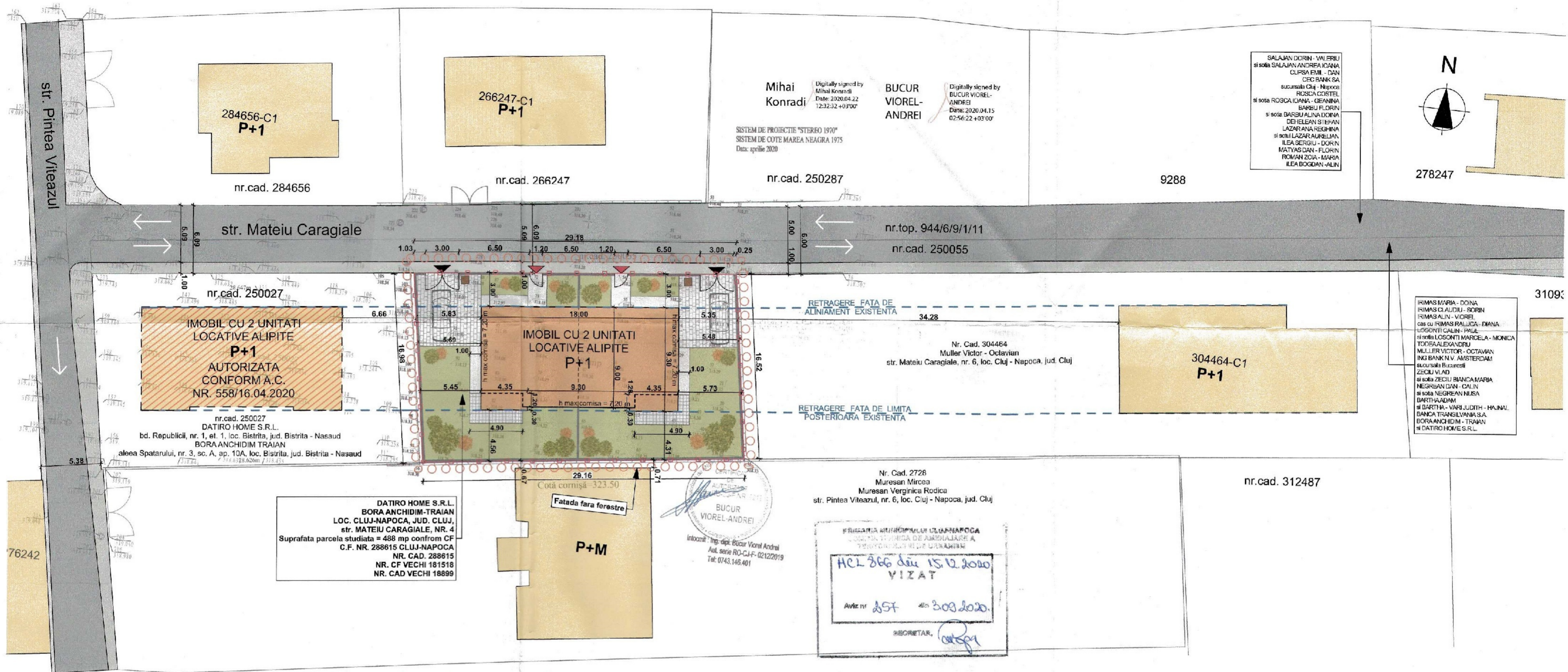
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 311 din 22.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Rcd. 3ex. arh. Anamaria Popa

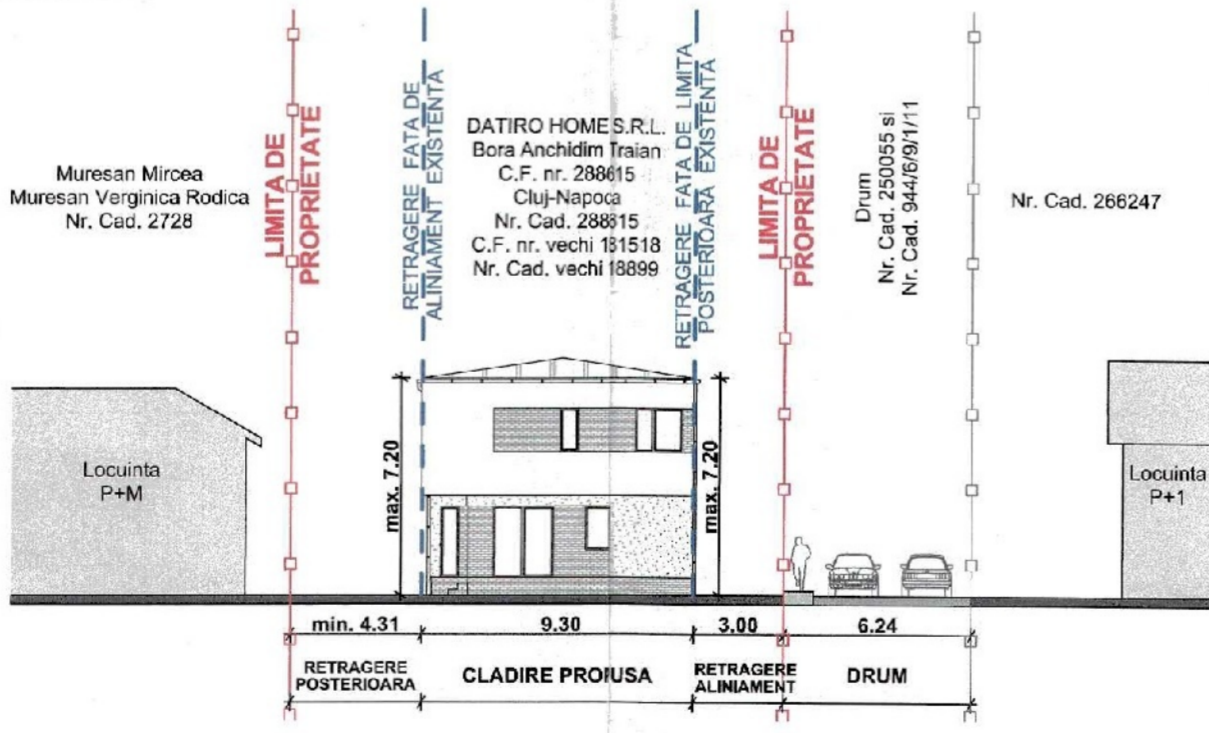
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4261064 din 11.09.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.09.2020



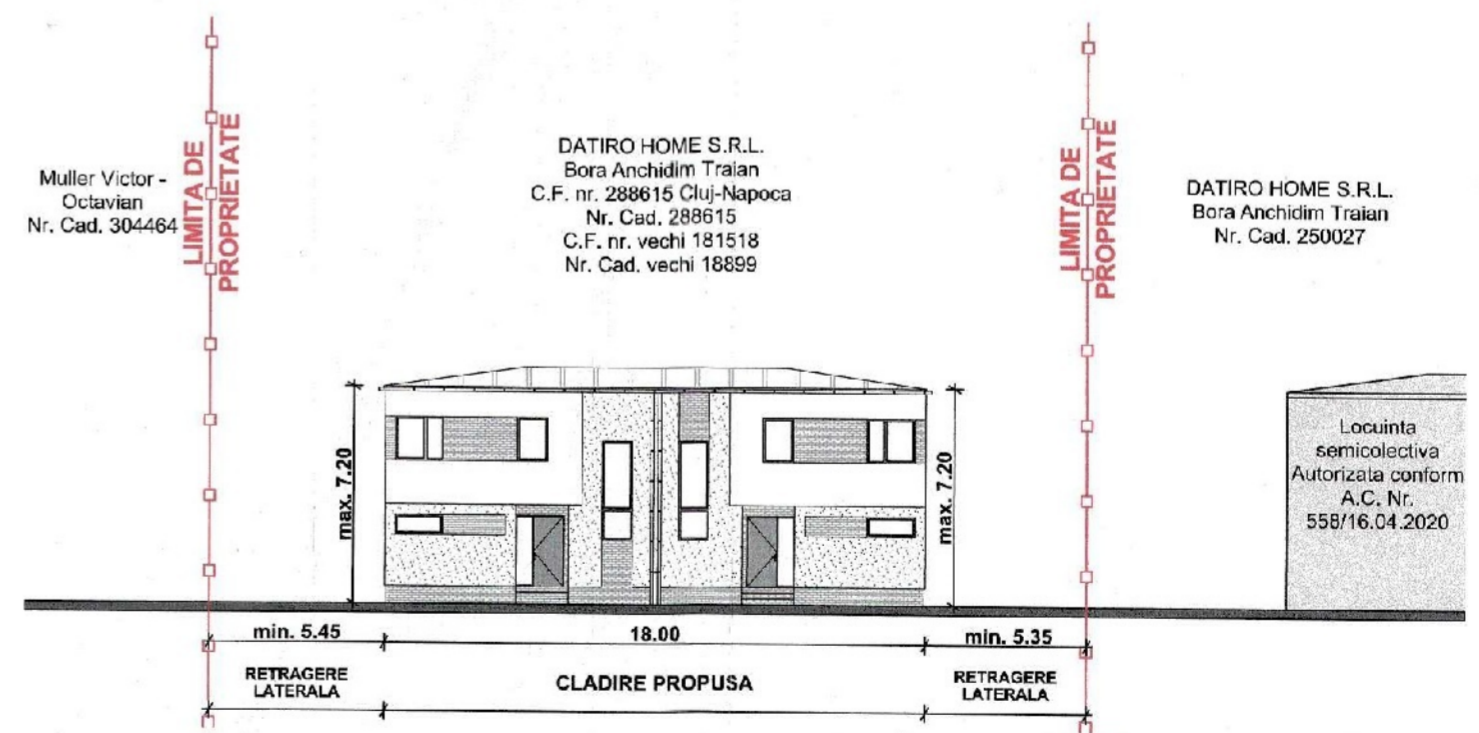
BILANT TERITORIAL

Zona studiata	Existent		Propus	
	mp	procent	mp	procent
Suprafata teren studiat in PUD	488.00	100.00	488.00	100.00
din care:				
A. Domeniu public (teren cedat)	0.00	0.00	0.00	0.00
B. Domeniu privat	488.00	100.00	488.00	100.00
A. Domeniu public din care:	0.00	0.00	0.00	0.00
1. Drum public	0.00	0.00	0.00	0.00
B. Domeniu privat din care:	488.00	100.00	488.00	100.00
1. Trotuare, pietonale	0.00	0.00	27.58	5.65
2. Terase	0.00	0.00	14.76	3.03
3. Suprafata construita	0.00	0.00	164.61	33.74
4. Accese auto, parcuri	0.00	0.00	73.70	15.10
5. Spatii verzi	488.00	100.00	207.35	42.48
P.O.T.	0.00 %		33.74 %	
C.U.T.	0.00		0.68	

SECTIUNE TRANSVERSALA ANSAMBLU



SECTIUNE LONGITUDINALA ANSAMBLU



- LEGENDA**
- ○ ○ LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - — — RETRAGERE EXISTENTA FATA DE ALINIAMENT SAU LIMITA POSTERIOARA
 - CLADIRE PROPUSA
 - CLADIRI INVECINATE AUTORIZATA CONFORM A.C. NR. 558/16.04.2020
 - CLADIRI INVECINATE EXISTENTE
 - DRUM EXISTENT
 - TROTUAR
 - ALEI PIETONALE PROPUSE
 - TERASE PROPUSE
 - ALEI AUTO PROPUSE
 - PUNCT GOSPODARESC
 - SPATIU VERDE
 - GARD PROPOS
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL
 - VEGETATIE PROPUSA

SITUATIE EXISTENTA

Categoria de folosinta a terenului - CURTI CONSTRUCTII
 P.O.T. EXISTENT = 0.00 %
 C.U.T. EXISTENT = 0.00

SITUATIE PROPUSA

Destinatia propusa = locuinta semicolectiva
 Regim de inaltime propus = P+E
 A construita parter = 152.64 mp
 A construita cladire (include amprenta parterului la care se adauga proiectia la sol a consolelor de la etaj) = 164.61 mp
 A construita etaj = 164.61 mp
 A construita, pentru calcul C.U.T. = 329.22 mp
 P.O.T. PROPUS = 33.74 %
 C.U.T. PROPUS = 0.68

Locuri de parcare propuse = 2 locuri de parcare in incinta (1 loc de parcare/unitate locativa)
 U.T.R.-Liu
 Locuinte curegim redus de inaltime dispuse pe un parcel de tip urban
 P.O.T. max= 35.00 % (pentru locuinte)
 C.U.T. max= 0.90 (pentru locuinte)
 Categoria de importanta imobil propus D
 Clasa de importanta IV

Parcela (288615)

Nr. Pct.	Cordonata pct.de contur	Lungimi latari (L1+1)
104	588713.793	397104.652
13	588716.819	397133.670
15	588700.498	397138.201
16	588697.017	397107.250

S(288615)=488.00mp P=91.828m
 S=488mp

PROIECTANT GENERAL	S.C. NEXT DESIGN S.R.L. STR. PREDEAL NR 4 TEL: 0726155728	Beneficiar:	DATIRO HOME SRL BORA ANCHIDIM-TRAIAN	Pr. Nr.:	136/2019
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. CORNER STUDIO S.R.L. - D TEL: 073065496	Titlul proiectului:	CONSTRUCȚIA LOCUIȚII SEMICOLECTIVE (CU DOUA UNITATI LOCATIVE, ÎMPRELI MURE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANI ȘI RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA UTILITATI)	Faza:	P.U.D.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Adresa:	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, str. Mateiu Caragiale, nr. 4
SEF PROIECT	arh. CATINAS M.	<i>[Signature]</i>	1:250	Titlul plansei:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT	arh. BANUT C.	<i>[Signature]</i>	Data	Planșa nr.:	A4
DESINAT	arh. CADAR A.	<i>[Signature]</i>	05.2020		

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E
str. Mateiu Caragiale nr. 4
Nr. 492062/08.10.2020
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : BORA ANCHIDIM-TRAIAN și S.C. DATIRO HOME S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. NEXT DESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 258679/29.05.2020

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 locuință semicolectivă cu două unități locative P+E – str. Mateiu Caragiale nr. 4

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

- Certificat de urbanism nr. 311/22.01.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 257/03.09.2020

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. 258679/29.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.06.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.07.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 29.05.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.07.2020 - ora. 13:30.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.07.2020 - ora. 13:30.

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

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

Au fost notificați :

- Muller Victor-Octavian –
- Mureșan Mircea și Mureșan Verginica Rodica –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Mihaela Căținaș.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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;

Nu este cazul.

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,

Șef Birou,

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Daniel Pop

Andreea Mureșan

Simona Cipcigan