

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea P.U.D. – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație, din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, str. Adrian Marino nr. 23

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație, din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, str. Adrian Marino nr. 23 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 27695/1/13.01.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 27709/13.01.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație, din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, str. Adrian Marino nr. 23; beneficiară: Torok Zita;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 321 din 16.11.2020 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. 2, 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație, din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, str. Adrian Marino nr. 23; beneficiară: Torok Zita, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 280256.

Prin P.U.D. se propun amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbarea de destinație, din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, cu menținerea amplasării pe parcelă a construcției existente și realizarea unei scări de evacuare în caz de incendiu, pe fațada estică a clădirii.

#### Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se reglementează modul de ocupare a parcelei (zona curții de recreație, zona aparatelor de joacă, zona verde, inclusiv grădină cu flori, zona ocupată de construcții).

- *accesul auto și pietonal*: din str. Adrian Marino;
- *staționarea vehiculelor (auto/velo)*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare auto amenajate la sol, în fâșia adiacentă aliniamentului, cu adâncimea de 2,5 m și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la sol, în vecinătatea aleii de acces în clădire. Suplimentar, parcări la sol, pe parcela cu nr. cad. 330032 (str. Adrian Marino nr. 27), pentru care există contract de închiriere, necesarul calculându-se conform art. 9 din regulamentul aferent U.T.R. Liu;
- *echiparea tehnică-edilitară*: completă în zonă.
- Va fi amenajat un punct de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții, de tip îngropat (hidraulic), cu o suprafață de minim 4,5 m x 1,3 m, prevăzut cu rigolă de scurgere și cu bazin de colectare.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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,  
Ec. Ion Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



ARHITECT-ŞEF

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Calea Motilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariacelujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitelujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de ASOCIAȚIA HAPPY HEARTS EDUCATION prin Kovacs Anca Diana cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată cu nr. 401058/433/2020 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:

AVIZ  
Nr. 321 din 16.11.2020

pentru P.U.D. – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, str. Adrian Marino nr. 23

generat de imobilul cu nr. cad. 280256

Inițiator: Asociația Happy Hearts Education

Proiectant: S.C. Stil Proiect S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Maria Cristina Ungur

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 447 mp, situată pe latura estică a străzii Adrian Marino, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

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

- 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).

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile presecurărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la comișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, 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:* Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. C.U.T. maxim = 0,5

-*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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioară:* Pentru parcelele cu front în stradă de lungime mai mare de 15 m: a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul enclan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru toate situațiile: a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelor rezultat să nu depășească 2,80 m. c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădini etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- *accesul auto și pietonal:* Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de

5

maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

-*staționarea vehiculelor*: Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

-*echiparea tehnico-edilitară*: Tote utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### Prevederi P.U.D. propuse:

Prin PUD se propune organizarea ocupării parcelei și schimbarea de destinație din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, cu menținerea amplasării pe parcelă a construcției existente și realizarea unei scări de evacuare în caz de incendiu, pe fațada estică a clădirii.

#### Documentația reglementează:

- Prin P.U.D. se reglementează modul de ocupare a parcelei (zona curții de recreație, zona instalațiilor de joncă, zona verde, inclusiv grădiniță cu flori, zona ocupată de construcții);
- *accesul auto și pietonal*: din str. Adrian Marino;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare auto amenajate la sol, în fașia adiacentă alinaimentului cu adâncimea de 2,5m și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la sol, în vecinătatea aleii de acces în clădire; Suplimentar, parcuri la sol, pe parcela cu nr. cad. 330032 (str. Adrian Marino nr. 27), pentru care există contract de închiriere, necesarul calculându-se conform Art.9 din Regulament aferent U.T.R. Liu.
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

Documentația P.U.D. *Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, str. Adrian Marino nr. 23* (înregistrată sub nr.55828/433/2020) a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din 6.05.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 6.05.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr. 401058/433/2020 în ședința operativă din 17.09.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2366 din 28.05.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreia Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Molțan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

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

P.U.D. – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință unifamilială în creșă și grădiniță – str. Adrian Marino nr. 23  
Nr. 608396/10.12.2020  
(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)
- **Inițiator** : ASOCIAȚIA HAPPY HEARTS EDUCATIONS
- **Proiectant** : S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 401058/20.08.2020

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 – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință unifamilială în creșă și grădiniță – str. Adrian Marino nr. 23

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

- Certificat de urbanism nr. 2366/28.05.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 321/16.11.2020

**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. 401058/20.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 04.02.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-à-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 06.05.2020

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\Ședințe

8

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Piața de la A la Z din 28.01.-03.02.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora 11

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 06.05.2020 - ora 11

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 :

- Stoica Alexandra Vasilica –
- Balea Viorel –
- Chiș-Bodea Cezar-Traian și Chiș-Bodea Zințuța --

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 06.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristiana Ungur.

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,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

Sluj

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Imobil	129.00	28.85	129.00	28.85
2	cali de comunicatie -Alei acces personal -Terose -Parcari auto	66.75	14.93	78.87	17.64
3	Zona verde rezidentiala	250.25	55.98	238.13	53.27
4	pct.gosp.com.	1.00	0.24	1.00	0.24
5	Total teren studiat	447.00	100.00	447.00	100.00

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA PROIECTANTII
  - AMPLASAMENT
  - TEREN STUDIAT PROPRIETARE
  - ZONA CONSTRUIBILA
  - AMPLASAMENT "STUDIAT"
  - CAI DE COMUNICATIE
  - STRADA
  - TROTUAR
  - NUMAR CALI, IA POSTALA
  - ACCES P. ETIOVAL IN IVOSB.
  - ACCES P. ETIOVAL IN IVOSB.
  - ZONA VERZI PROPUSE
  - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PROPUSA, BRANSAMENTE
  - LINEE ELECTROTEHNICE ABILITATE DE JOASA TENSI UNE
  - RETEA ALIMENTARE CU VAZ. RETEA PUBLICA
  - RETEA GAZE NATURALE
  - RETEA GAZE NATURALA
  - RETEA TELEFONIC
  - RETEA CANALIZARE RETEA PUBLICA
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
  - ARELE SI SPAZIILE DESTINATE DEZALBUZARII SI DEZGHEZARII
  - RETEA DE CANTIERE

**Indicatori parcelari:  
SITUATIA PROPUSA**

S.T. PARCIEA = 447MP  
 S.T. RLU PUC  
 A.C. = 129.00mp (se mentione)  
 A.D. = 241.89mp (se mentione)  
 P.O.T. = 28.85% (se mentione)  
 C.U.T. = 0.54 (se mentione)  
 Imobil existent Sp+P+E (se mentione)

**NECESAR DE PARCARI:  
SE PROPUA: 2 LOCURI PARCARE AUTO**

Parcarii nr. cat. 280236

Nr.	Coordonate puncte noruz	Lungimea cati+1	DAT
X [m]	Y [m]	cat+1	9.942
1	504789.238	30382.118	9.942
2	504789.715	30382.111	9.943
3	504794.022	30281.1971	22.286
4	504794.945	30281.1218	3.0571
5	504774.873	30281.122	1.4259
6	504774.886	30281.122	1.4259
7	504772.787	30282.797	5.8871
8	504771.226	30282.797	0.1729
9	504787.207	30282.729	6.5282
10	504787.202	30282.750	6.5282
11	504783.229	30282.750	3.725

Impre. nruire existenta vest propusa; pentru raloacare supra est; pentru facilitarea accesului auto

Impre. nruire raloacata p-propusa

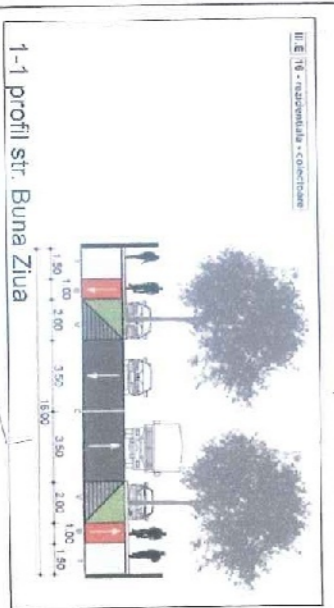
STATUL ROMAN

str. Adrian Marino

HCL nr. 23 din 20.01.2021  
 art. 16.11.2020  
 Aviz nr 321



**Reglementari**



<b>stil proiect</b>		
SPECIFICATIE	NOIUNE	SEMNATURA
SCF PROIECT	ARH. LIVIU CRISTIAN	
PROIECTANT	ARH. LIVIU CRISTIAN	
DESIGNAT	ARH. VICTOR CRISTIAN	
SCARA		1:250
REGLEMENTARI		PUD
BENEFICIAR: TOTOK SITA INVESTITII ASOCIATA HAPPY HEARTS EDUCATION		34/2019

str. Buna Ziua