

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, S+P+E, și amenajări exterioare (piscină),
Aleea Leonida Neamțu nr. 2

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E, și amenajări exterioare (piscină), Aleea Leonida Neamțu nr. 2 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 414101/1/29.03.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 414177/433/29.03.2022 din al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E, și amenajări exterioare (piscină), Aleea Leonida Neamțu nr. 2, beneficiari: Mărcean Marcel și Mărcean Narcisa;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 203 din 29.12.2021 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E, și amenajări exterioare (piscină), Aleea Leonida Neamțu nr. 2, beneficiari: Mărcean Marcel și Mărcean Narcisa, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 340150.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* 14 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară (vestică):* 3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din Aleea Leonida Neamțu;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat, încorporat în clădire;
- *amenajări exterioare:* piscina (descoperită) va fi amplasată la o distanță minimă de 3 m față de limitele de proprietate nordică și vestică. Pe fâșia adiacentă limitei posterioare, cu adâncimea de 3 m, va fi prevăzută vegetație medie/înaltă;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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,
Ec. Dan Ștefan Târcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Răscă



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Ca urmare a cererii adresate de **Mărcean Marcel și Mărcean Narcisa** cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 89, înregistrată sub nr. 541898/433 din 27.09.2021, și 653094/433 din 19.11.2021, 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. 203 din 29.12.2021

pentru **P.U.D.- Construire locuință unifamilială S+P+E și amenajări exterioare (piscină)**
Aleea Leonida Neamțu nr. 2

generat de imobilul cu nr. cad. 340150;

Inițiator: Mărcean Marcel și Mărcean Narcisa;

Proiectant: Birou individual de arhitectură Cristian Rus

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Eugen Cristian Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 438 mp, situată pe frontul vestic al Aleii Leonida Neamțu, la nr. 2, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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

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

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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 supratere. 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 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 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală nordică: 14 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară (vestică): 3 m;
- accesul auto și pietonal: din Aleea Leonida Neamțu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat, încorporat în clădire;
- amenajări exterioare: piscina (descoperită) va fi amplasată la o distanță minimă de 3m față de limitele de proprietate nordică și vestică. Pe fâșia adiacentă limitei posterioare, cu adâncimea de 3m, se va prevedea vegetație medie/înaltă.
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.11.2021 și a verificării în ședința operativă din 23.11.2021 a completărilor depuse sub nr. 653094/433 19.11.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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. 2176 din 13.07.2021. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : MĂRCEAN MARCEL și MĂRCEAN NARCISA
- **Proiectant** : C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 541898/23.09.2021

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 unifamilială S+P+E și amenajări exterioare (piscină) – aleea Leonida Neamțu nr. 2**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2176/13.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 203/29.12.2021**

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. 541898/23.09.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 15.11.2021

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 12.11.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul România Liberă din 20.09.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 12.11.2021 - ora 12:30

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 12.11.2021 - ora 12:30

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 :

- Matei Vasile – str. Wolfgang Amadeus Mozart nr. 8
- fam. Tarțău – str. W. A. Mozart nr. 12
- Simon Angelica Laura – str. Pandurilor nr. 12, ap. 11
- Simon Dorel Mircea – aleea Brateș nr. 14, ap. 62
- fam. Retegan – str. Wolfgang Goethe nr. 7

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 12.11.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Cristian Rus.

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,

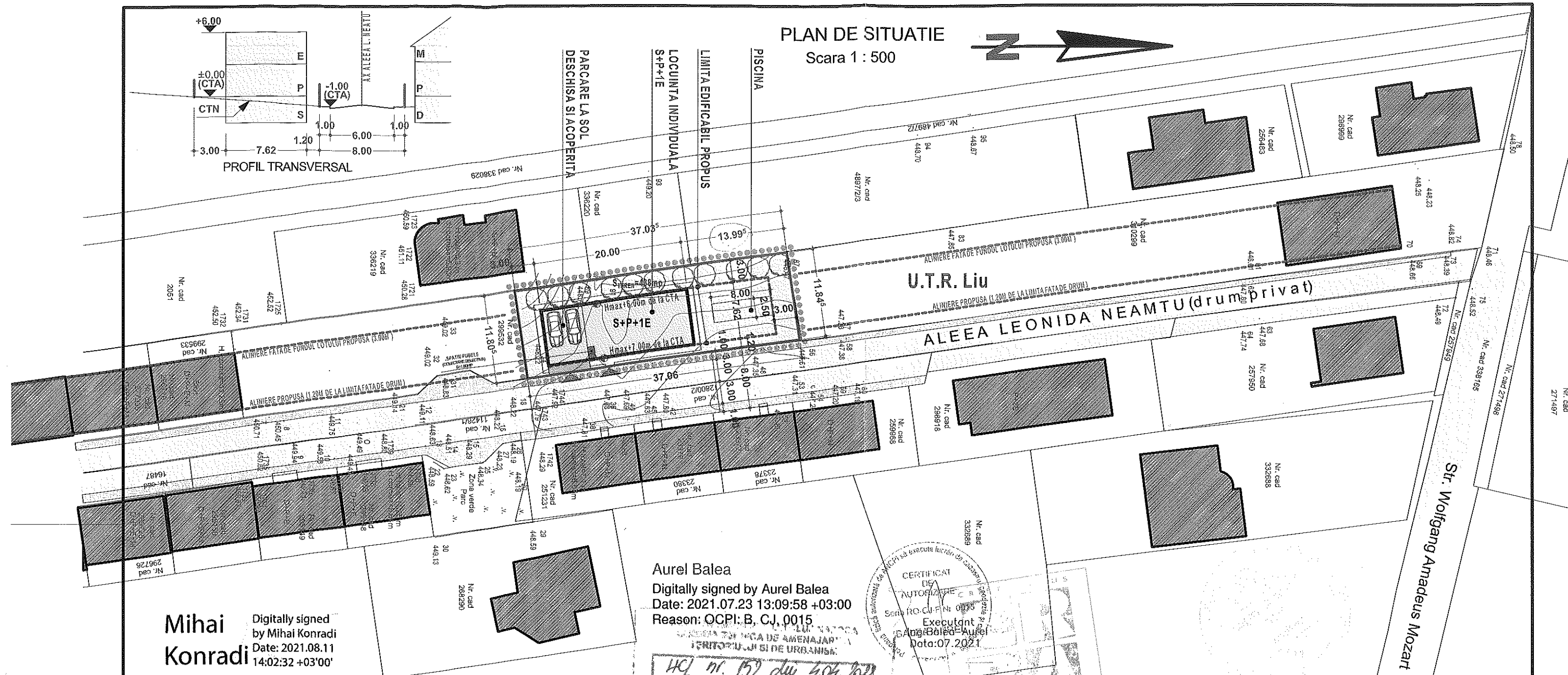
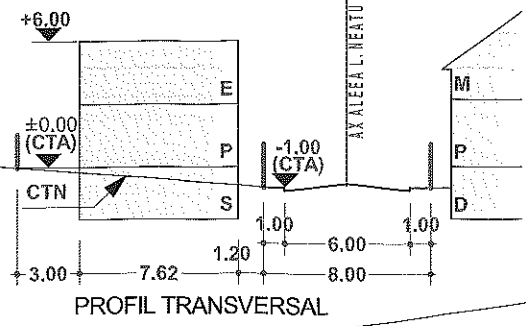
Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

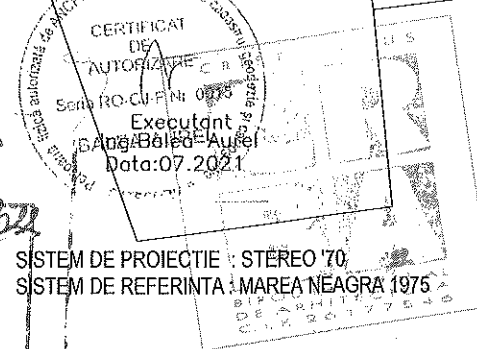
Sluy

PLAN DE SITUATIE
Scara 1 : 500



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2021.08.11 14:02:32 +03'00'

Aurel Balea
Digitally signed by Aurel Balea
Date: 2021.07.23 13:09:58 +03:00
Reason: OCPI: B, CJ, 0015



NOTA: S-a preluat profilul de drum de 8m (1m trotuar+6m carosabil+1m trotuar) din PUD aprobat cu HCL 536/2007 considerand ca prevederile acestuia s-au materializat deja pe portiunea aferenta parcelei beneficiarilor.

STEREN=438mp
Ac=152.00mp
Ad=390.13mp
P.O.T.-PROPUS=34.70%
C.U.T.-PROPUS=0.9
Nr. apartamente - 1
Nr. locuri de parcare - 2 (conf. Anexei 2 la RLU)

HCL nr. 152 din 4.04.2022
VIZAT
Data: 29.12.2021

SISTEM DE PROIECTIE : STEREO '70
SISTEM DE REFERINTA : MAREA NEAGRA 1975

Executant
Ing. Balea Aurel
Data: 07.2020

Nr. Pct.	Coordonate Stereo'70		Lungimi laterale D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
87	584426.031	392958.319	8.054
1749	584427.230	392966.283	3.793
1750	584427.772	392970.037	37.057
1751	584391.069	392975.149	11.804
1748	584389.359	392963.470	37.032

S(masurata)=438mp P=97.739m

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	438.00	100	438.00	100
1.1. Constructii, din care:				
-locuinta;	-	-	152.00	34.70
-piscina;	-	-	40.80	9.31
1.2. Circulatii, din care:				
-carosabile;	-	-	6.72	1.53
-pietonale;	-	-	48.60	11.09
-platforme parcaje la parterul locuintei;	-	-	26.75	2.40
1.3. Spatii verzi, din care:				
Spatii verzi pe sol natural:	-	-	196.40	44.74

LEGENDA:

- limita de proprietate
- constructie propusa
- constructii existente
- gradina gazon
- accese auto
- alai/trotuare
- parcele la sol
- elee privata partial betonata, partial pietruita
- copaci
- accese pietonale

PROIECTANT ARHITECTURA:
CRISTIAN RUS
CR
BA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
C.I.F. 26177546
400401 Cluj-Napoca, str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8
proiectat/desenat: arh. Cristian RUS

BENEFICIAR: **MARCEAN MARCEL**
MARCEAN NARCISA
PR. NR: **07/21**

ADRESA: Str. Republicii nr. 89, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

SCARA: **1:500**
OBIECTIV: **CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA, PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN**
FAZA: **P.U.D.**

AMPLASAMENT: (Str. W. A. Mozart nr. 14L), Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

DATA: **09/21**
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
PLANS: **PI 02**