

1-12 pag.

33/4.05.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D.-
Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D. - Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 467511/1/21.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 467524/433/21.04.2022 din al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D.- Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2, beneficiară: Manole Bianca;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 171 din 11.11.2021 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 încetarea aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D.- Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2, beneficiară: Manole Bianca, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 340424.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita vestică: min. 7 m;
- retragerea față de limita nordică: min. 3 m.
- accesul auto și pietonal: din strada Dimitrie Gusti;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din R.L.U. aferent U.T.R. Liu;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia. Construirea se realizează pe suprafața de teren încadrată strict în UTR Liu. Suprafața de teren necesară regularizării intersecției Aleea Negoiu - str. Dimitrie Gusti, cu nr. cad. 340425, va fi înscrisă în C.F. cu destinația de drum și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Dimitrie Gusti și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

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 Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D. - Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2

Prin cererea nr. 693192/433/13.12.2021, Manole Bianca solicită aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2.

Parcela ce face obiectul P.U.D. în suprafață de 660 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Dimitrie Gusti la nr. 2, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și nordică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G preponderent în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990. Întrucât nu sunt îndeplinite caracteristicile parcelei cu privire la forma parcelei (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR Liu), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu. Construirea se realizează pe suprafața de teren încadrată strict în UTR Liu.

Prin P.U.D se propune construirea unui imobil cu două unități locative P+E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Parcela care obiectul prezentului studiu a fost reglementată specific prin PUD „Construire imobil cu două unități locative și spații servicii P+I+M, str. Dimitrie Gusti, nr. 2” aprobat prin HCL nr. 287/03.06.2020, cu termen de valabilitate de 2 ani.

Beneficiara dorește să renunțe la planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 287/2020. În acest sens s-a reluat procedura de avizare în baza certificatului de urbanism nr. 1411/05.05.2021 și s-a prezentat declarația notarială autenticată prin Încheierea de autentificare nr. 3636/05.10.2021.

Ca urmare a aprobării PUD prin HCL nr. 287/2020 suprafața de teren necesară regularizării intersecției Aleea Negoiu - str. Dimitrie Gusti a fost dezmembrată din parcela inițială cu nr. 315963 și s-a înscris în C.F. cu nr. 340425. Aceasta suprafață va fi înscrisă în C.F cu titlu de drum și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Dimitrie Gusti anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D. - Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2.

PRIMAR
Emil Boc

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D. - Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 467511/1/21.04.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D. - Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 693192/433/13.12.2021, Manole Bianca solicită aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L, la comanda beneficiarei: Manole Bianca pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 340424.

Parcela ce face obiectul P.U.D. în suprafață de 660 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Dimitrie Gusti la nr. 2, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și nordică. Strada Dimitrie Gusti este în domeniul public, fiind înscrisă în CF nr. 346065, nr. Cad. 346065.

Imobilul cu nr. Cad. 315963 a fost cuprins în studiul PUD construire imobil cu două unități locative și spații servicii P+E+M, aprobat prin H.C.L nr. 287 din 3.06.2020, cu termen de valabilitate 2 ani de la data aprobării. Imobilul cu nr. 315963 s-a dezmembrat, astfel au rezultat imobilul cu nr. cad. 340424 (660 mp) și imobilul cu nr. cad. 340425 (35 mp) pentru care beneficiara PUD a depus declarația autenticată prin nr. 2497 din 18.08.2020 de renunțare la dreptul de proprietate asupra suprafeței de 35 mp fiind de acord cu trecerea acestei suprafețe de teren în domeniul public. Beneficiara PUD dorește să renunțe la beneficiul PUD aprobat prin H.C.L. nr. 287/2020, în vederea realizării unei construcții cu un regim de înălțime mai mic, două niveluri supraterane în loc de trei și strict cu funcțiunea de locuire, fără spații servicii la parter, cum a dorit inițial. În acest sens a fost reluată procedura de avizare a P.U.D. în baza certificatului de urbanism nr. 1411 din 5.05.2021. Prin declarația notarială autenticată prin nr. Incheierea de autentificare nr. 3636/433/5.10.2021, d-na Bianca Manole, confirmă renunțarea la beneficiul P.U.D.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 287/2020.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G preponderent în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990. Întrucât nu sunt îndeplinite cumulativ prevederile art. 4 din Regulament aferent UTR Liu (forma parcelei), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D se propune construirea unui imobil P+E cu două unități locative, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, respectiv:

- *retragerea față de limita vestică*: min. 7 m;
- *retragerea față de limita nordică*: min. 3 m.
- *accesul auto și pietonal*: din strada Dimitrie Gusti;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent U.T.R. Liu;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia. Construirea se realizează pe suprafața de teren încadrată strict în UTR Liu.

Suprafața de teren necesară regularizării intersecției Aleea Negoiu - str. Dimitrie Gusti, cu nr. cad. 340425, va fi înscrisă în C.F. cu destinația de drum și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Dimitrie Gusti și transferată în domeniul public cu titlu gratuit anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de

urbanism, a emis avizul nr. 171 din 11.11.2021.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1411/05.05.2021, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin H.C.L nr. 287/2020 și aprobarea P.U.D.- Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti nr. 2, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

.Direcția generală de urbanism

.Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Gogoșan

Red. lex. Consilier Carmen Coțofan

.Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus
26.04.2022

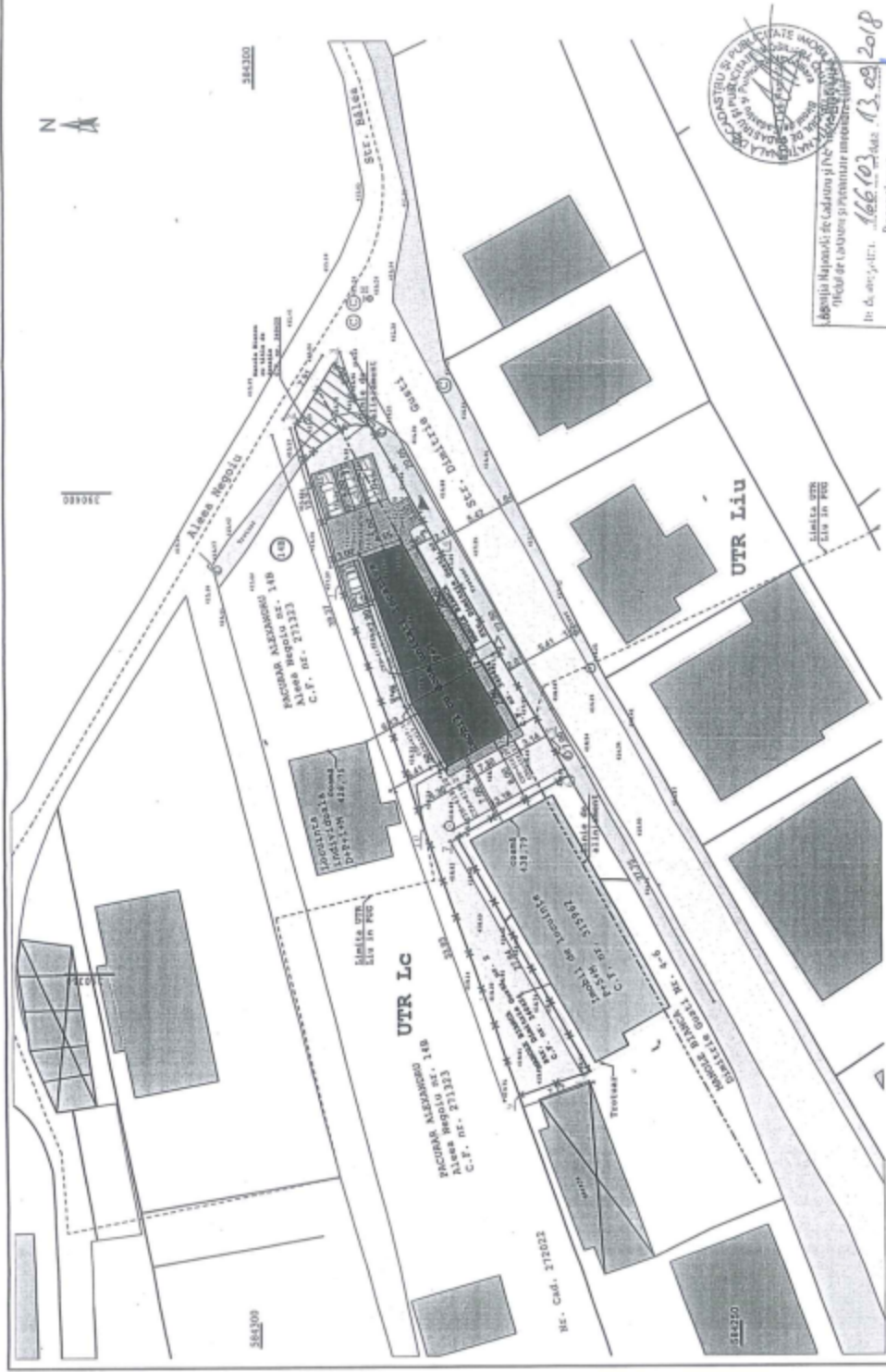
INDICII URBANISTICI		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
5 teren UTR Liu		445.60	64.11	410.40	59.07
5 teren sistematizare drum		0	0	35.00	5.03
3 teren UTR Lc		249.40	35.88	249.40	35.90
TOTAL		695	100	695	100
UTILIZAREA TERENULUI		EXISTENT		PROPUS	
UTR Liu		m ²	%	m ²	%
CONSTRUCTIE PROPUSA		0	0	145.50	34.65
SUPRAFETE PIETONALE		0	0	86.06	19.31
SI PLANTARE, PANELE		445.60	100	179.02	40.19
SPATII VERZI		0	0	35.00	7.85
TEREN PROPUS PENTRU REGULARE DRUM		445.60	100	445.60	100
TOTAL		445.60	100	445.60	100
UTILIZAREA TERENULUI UTR Lc		EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFETE PIETONALE		0	0	8.46	3.39
SPATII VERZI		249.40	100	240.94	96.61
TOTAL		249.40	100	249.40	100

POT raportat la suprafața parcelei: maxim admisă UTR Liu 35% realizat în UTR Liu 0.85 maxim admisă UTR Lc 15% realizat în UTR Lc 1.1

CUP raportat la UTR

Suprafața totală teren : 695 m²
 Suprafața pentru sistematizare drum : 35 m²
 Suprafața UTR Lc : 249.4 m²
 Suprafața UTR Liu : 445.6 m²
 Suprafața construită propusă : 145.50 m²
 Suprafața desfasurată propusă : 291.00 m²
 POT max UTR Liu : 35 %
 POT max UTR Lc : 140 %
 POT realizat raportat la suprafața parcelei : 20.89 %
 Regimul de înaltimare propus : p+1
 Numarul de apartamente propuse : 2
 Numarul locurilor de parcare propuse în incinta : 2
 Numarul locurilor de parcare propuse în incinta : 4
 Procent spații verzi pe sol natural : 419.96 m²
 Suprafața aleei pietonale și trotuare : 86.02 m²
 Suprafața aleei pietonale și trotuare : 89.4 m²
 Înălțimea maximă propusă la cornișa (în punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată) : 7.00 m
 Înălțimea maximă propusă la coana (în punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată) : 9.00 m
 CUM max UTR Liu : 10.9
 CUM max UTR Lc : 11.1
 CUM realizat raportat la UTR Liu : 10.65
 CUM realizat raportat la UTR Lc : 11.1

Calculul numărului de locuri de parcare necesare conform UTR Liu
 A: Locuire - minimum un loc de parcare pentru clădiri cu nu mai
 mare de 100 m² → 8 locuri de parcare (2 loc/locuinta)
 Numar locuri de parcare necesare = 4
 Numar locuri de parcare realizate = 4



Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4227/14.05.2018

13.05.2018

Recepționat
 Mihai Konradi
 Consilier, Dalilaștii
 (premiu de înaltă competență / respectabil)

Agencia Napoca de Cadastre și Planificare Urbanistică
 în d. nr. 4227/14.05.2018

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 S.C. FERIEA W. LAD-IOAN
 Sose. Dr. Ștef. B. nr. 1112
 Cluj-Napoca

S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
 ARH. SORIN SCRIPCARIU
 Cămin. Măjor 100A • 400370 Cluj-Napoca
 Tel. +40 364 590081 • ofis@scripcariu.ro
 Tel. +40 364 590082 • info@scripcariu.ro

TABEL DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laburi D(L+1)
	Y [m] X [m]	
1	390390.383 584291.061	17.042
2	390408.780 584295.770	7.908
3	390413.509 584291.616	22.522
4	390393.870 584290.590	23.490
5	390373.358 584269.143	3.416
6	390370.368 584267.494	13.157
7	390364.031 584279.028	27.838
8	390339.694 584265.528	7.717
9	390337.159 584272.820	28.868
10	390365.395 584282.528	26.424

S(1)=685.23mp P=179.373m

- LEGENDA
- ▲ Acces auto
 - △ Acces pietonal
 - ◇ Acces locuire
 - Limita zonei studiate
 - Limita UTR Liu în PUG
 - ▭ Construcție propusă
 - ▨ Circulații pietonale
 - ▩ Parcări propuse pe sit
 - ▧ dale ecologice interbarate
 - ▤ Circulații auto/pietonale
 - ▥ Construcții existente
 - ▦ Suprafața verde amenajată
 - ▧ Suprafața de utilitate publică
 - Aliniere propusă

PROIECTANT		SC. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.		ARH. SORIN SCRIPCARIU	
Set proiect	arh. Sorin Scripcariu	1:500	ICADA	2021	
Proiectat	arh. Nicolae Cosoreci	DATA IUN.			
Desenat	arh. Nicolae Cosoreci				

PLAN DE SITUATIE PROPUS

FAZA

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTANTII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUA UNITĂȚI LOCATIVE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJURIRE, ORGANIZARE ȘANTIER

Municipal Cluj-Napoca, str. Dimitrie Gusti, nr. 2
 Mănoile Bianca

S.C. FERIEA W. LAD-IOAN
 Sose. Dr. Ștef. B. nr. 1112
 Cluj-Napoca

S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
 ARH. SORIN SCRIPCARIU
 Cămin. Măjor 100A • 400370 Cluj-Napoca
 Tel. +40 364 590081 • ofis@scripcariu.ro
 Tel. +40 364 590082 • info@scripcariu.ro

LEGENDA

- ▲ Acces auto
- △ Acces pietonal
- ◇ Acces locuire
- Limita zonei studiate
- Limita UTR Liu în PUG
- ▭ Construcție propusă
- ▨ Circulații pietonale
- ▩ Parcări propuse pe sit
- ▧ dale ecologice interbarate
- ▤ Circulații auto/pietonale
- ▥ Construcții existente
- ▦ Suprafața verde amenajată
- ▧ Suprafața de utilitate publică
- Aliniere propusă



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **MANOLE BIANCA** cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 376737/433 din 24.06.2021 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. 171 din 11.11.2021

pentru **P.U.D. - Construire imobil P+E cu două unități locative, str. Dimitrie Gusti, nr. 2**

generat de imobilele cu nr. cad. 340424;

Inițiator: **MANOLE BIANCA**

Proiectant: **S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.**

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 660 mp, situată pe frontul nordic al străzii Dimitrie Gusti la nr.2, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și nordică.

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

Conform PUG parcela este încadrată preponderent în UTR Liu și parțial în UTR Lc. Construirea se face strict în UTR Liu.

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 supraterane. 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+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 parcarea în față a unui autoturism.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

-*retragere față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

-*retragere față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

- **UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.**

-*funcțiune predominantă*: locuințe colective

-*regim de construire*: izolat

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

(b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

-*indici urbanistici* : pentru imobilele de locuit cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - POT maxim = 35% , CUT max = 1.

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament

-*retragere min. față de limitele laterale și față de limitele posterioare*:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita vestică*: 7 m;
- *retragerea față de limita nordică*: min. 3 m.
- *accesul auto și pietonal*: din strada Dimitrie Gusti;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din R.L.U aferent UTR Liu;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **16.09.2021.** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Suprafața de teren necesară regularizării intersecției Aleea Negoiu- str. Dimitrie Gusti, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de drum și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Dimitrie Gusti anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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. 1411 din 05.05.2021. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, emis în aceleași condiții urbanistice cu certificatul de urbanism nr. 3541 din 28.08.2018.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5583716 din 22.11.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 22.11.2021

P.U.D. – Construire imobil P+E cu două unități locative

str. Dimitrie Gusti nr. 2

Nr. 693192/13.12.2021

(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** : MANOLE BIANCA
- **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. 376737/24.06.2021

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 imobil P+E cu două unități locative – str. Dimitrie Gusti nr. 2

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

- **Certificat de urbanism nr. 1411/05.05.2021**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 171/11.11.2021**

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. 376737/24.06.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 11.03.2019

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 16.09.2021

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 Făclia din 25.06.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.09.2021 - ora 16

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 ordinii 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 16.09.2021 - ora 16

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 :

- Păcurar Alexandru -
- Manole Tudor – str.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.09.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 424134/20.07.2021, dl. Păcurar Alexandru cu domiciliul în _____, comunică următoarele obiecțiuni :

① - nu sunt de acord cu proiectul propus de Manole Bianca pt. imobil cu 2 unități locative deoarece construcția propusă va fi amplasată în partea de SE a propriului imobil și astfel obturează lumina solară atât în curte cât și în grădina.

② - pe suprafața de 1000 mp de teren inițial de dl. Mandei sunt propuse proiecte cu suprafața construită egală cu suprafața terenului.
Cu mulțumiri, voi reveni cu o propunere

Data: 20 iulie 2021.

Semnătura: _____

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;

Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Păcurar Alexandru cu domiciliul în _____, cu nr. 424134/20.07.2021, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. precizează următoarele :

Referitor la pct. 1 Biroul Strategii urbane face următoarele precizări:

Construcția propusă în actuala documentație, reprezintă o modificare a unui P.U.D. aprobat cu HCL nr. 297 din 03.06.2021. Construcția propusă inițial avea un regim de înălțime de P+1+M iar pentru obținerea avizului DSP a fost elaborat un studiu de însorire din care a rezultat că construcția amplasată pe parcela vecină, identificată cu NR. CF. 271323 nu este umbrită de construcția propusă prin P.U.D. În propunerea actuală regimul de înălțime a fost micșorat astfel de la P+1+M la P+1, fără modificarea amprentei la sol, sau a poziției pe parcelă a construcției. În concluzie construcția propusă prin prezenta documentație nu obturează lumina solară necesară conform, codului civil.

Referitor la pct. 2 Biroul Strategii urbane face următoarele precizări:

Indicii urbanistici sunt calculați conform regulamentului în vigoare și a prevederilor din legea 350 actualizată.

Cluj-Napoca
30.07.2021

SC SBA SRL



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.

Prin notificarea cu nr. 429897/433/22.07.2021, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 447396/02.08.2021 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 457505/433/06.08.2021

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**



HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu două unități locative și spații servicii P+1+M, str. Dimitrie Gusti nr. 2

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu două unități locative și spații servicii P+1+M, str. Dimitrie Gusti nr. 2 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 252991/1/27.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 253023/27.05.2020 din al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu două unități locative și spații servicii P+1+M, str. Dimitrie Gusti nr. 2, beneficiară: Manole Bianca;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1244 din 23.12.2019 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu două unități locative și spații servicii cu acces public P+1+M, str. Dimitrie Gusti nr. 2, beneficiară: Manole Bianca, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 315963.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita vestică*: min. 7 m;
- *retragerea față de limita nordică*: min. 3 m.
- *accesul auto și pietonal*: din strada Dimitrie Gusti;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia. Construirea se realizează pe suprafața de teren încadrată strict în UTR Liu. Suprafața de teren necesară regularizării intersecției Aleea Negoiu-str. Dimitrie Gusti, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de drum și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Dimitrie Gusti, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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 Tarcea

Contrasemnează
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca