

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu-
Construire locuință unifamilială, Aleea Mestecenilor nr. 10

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu - Construire locuință unifamilială, Aleea Mestecenilor nr. 10;

Reținând Referatul de aprobare nr. 601384/1/28.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 601430/433/28.06.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Detaliu - Construire locuință unifamilială, Aleea Mestecenilor nr. 10; beneficiară: S.C. ELEMARY S.R.L. pe o parcelă de teren proprietate privată cu nr. cad. 329226;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 201 din 29.12.2021 și nr. 99 din 15.06.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Detaliu - Construire locuință unifamilială, Aleea Mestecenilor nr. 10; beneficiară: S.C. ELEMARY S.R.L. pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 329226.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe Aleea Mestecenilor nr. 10 (nr. cad. 329226) și se propune construirea unei locuințe individuale (unifamilială), formată din două corpuri de clădire (S+P+E+Er și S+P+E), cu o legătură funcțională P între ele.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita posterioară nordică: min. 6 m;
- accesul auto și pietonal: din Aleea Mestecenilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Amenajarea noului acces auto, fără modificarea cotei trotuarului existent, va fi realizată anterior recepției lucrărilor.

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. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ELEMARY S.R.L., cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, B-dul Nicolae Titulescu, nr. 43, ap. 32, înregistrată sub nr. 608639/433 din 27.10.2021. 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. 201 din 29.12.2021

pentru P.U.D. - Construire locuință unifamilială, Alea Mestecenilor nr. 10

generat de imobilul cu nr. cad. 329226;

Inițiator: S.C. ELEMARY S.R.L.

Proiectant: S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adina Schmidt

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1.598 mp este situată pe frontul nordic al Aleii Mestecenilor la nr. 10, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

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

Parcela studiată prin PUD este încadrată conform PUG preponderent în UTR Liu, parțial în UTR LcA. Construirea se realizează strict 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. 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 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 zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin



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

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:

Prin P.U.D se studiază parcela de pe Aleea Mestecenilor nr.10 (nr. cad. 329226) și se propune construirea unei locuințe individuale (unifamilială) formată din două corpuri de clădire (S+D+P+Er și S+P+E), cu o legătură funcțională P între ele.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică*: 3 m;
- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară nordică*: min. 6 m;
- *accesul auto și pietonal*: din Aleea Mestecenilor;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea 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 comisia operativă din 23.11.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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. 816 din 16.03.2021. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

Nr. ^{AVIZ} 99 din 15.06.2022

pentru *Completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 201 din 29.12.2021.*

Prezentul completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 201 din 29.12.2021 emis pentru **P.U.D. construire locuință unifamilială, Aleea Mestecenilor nr. 10** în sensul:

Parcela care face obiectul P.U.D. din punct de vedere urbanistic este încadrată conform P.U.G. parțial în U.T.R. Liu, parțial în U.T.R. Lc_A și parțial în U.T.R. Lip.

Se propune construirea unei locuințe individuale formată din două corpuri de clădire (S+P+E+Er și S+P+E).

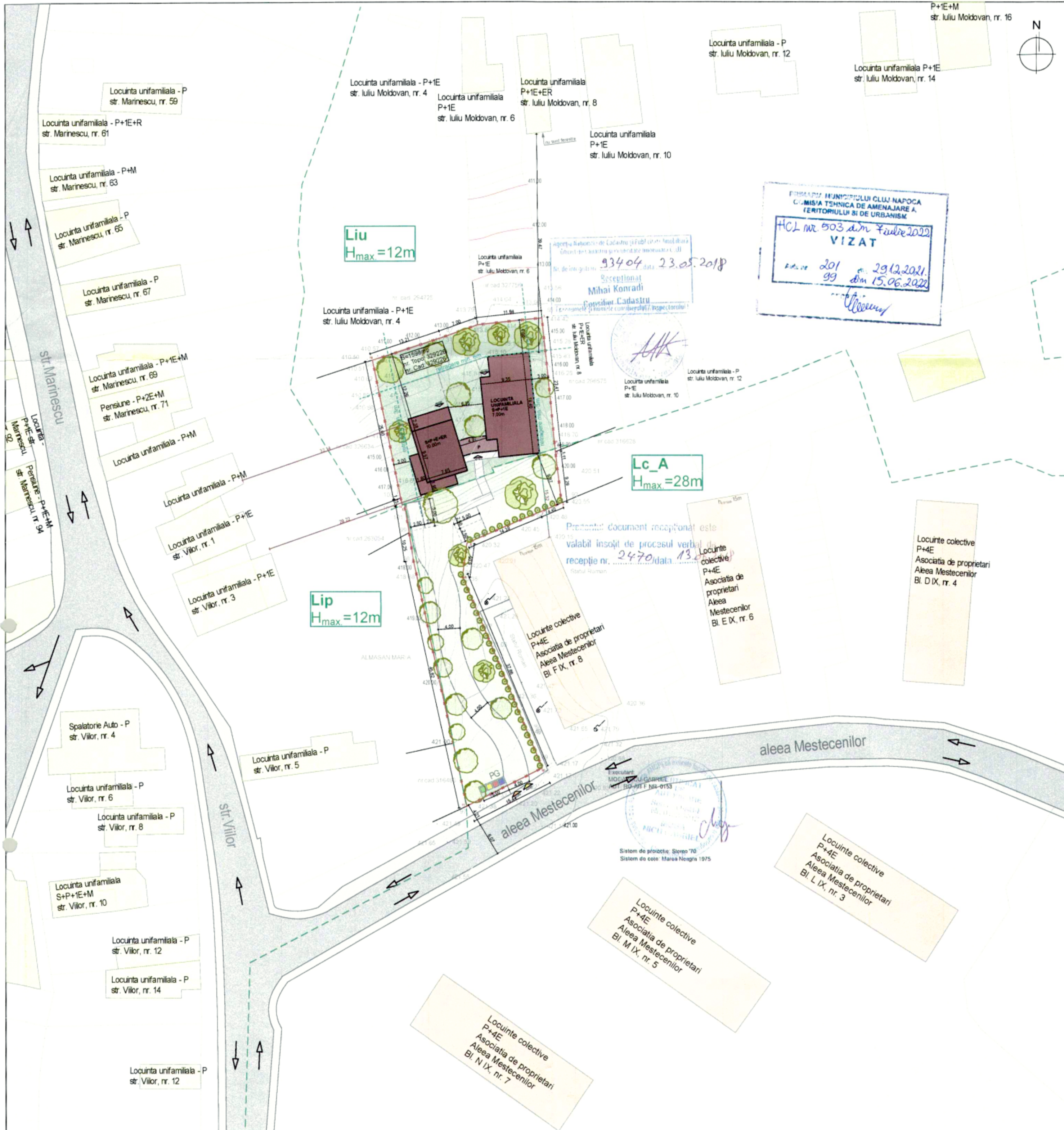
Amenajarea noului acces auto, fără modificarea cotei trotuarului existent, se va realiza anterior recepției lucrărilor.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Arh. Cotofan Carmen
consilier, Biroul Strategii urbane



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITE URT
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTIE INVECINATE (locuire individuala)
- CONSTRUCTIE INVECINATE (locuire colectiva)
- SPATIU VERDE (in UTR Liu si Lip)
- SPATIU VERDE (in UTR Lc_A)
- ALEI AUTO PRIVATE
- ALEI PIETONALE PRIVATE/TERASA
- CAROSABIL AUTO
- ALEI PIETONALE PUBLICE
- PUNCT GOSPODARESC
- VEGETATIE EXISTENTA
- VEGETATIE INALTA PROPUSA
- VEGETATIE JOASA PROPUSA
- ACCES IN IMOBIL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
86	585396.981	391780.564	13.212
87	585401.097	391793.118	7.002
88	585403.420	391799.723	11.839
89	585404.686	391811.494	23.414
90	585381.397	391813.908	1.108
91	585380.295	391814.022	9.289
92	585371.070	391815.113	4.402
93	585369.404	391811.038	14.389
94	585363.784	391797.792	6.050
95	585357.790	391796.973	37.663
96	585323.047	391811.514	15.441
97	585316.138	391797.705	45.620
98	585360.710	391787.985	5.001
99	585365.653	391787.228	5.253
100	585370.842	391786.411	0.452
101	585370.687	391785.986	0.319
102	585370.997	391785.910	0.931
103	585371.901	391785.687	25.598

S(1)=1597.97mp P=226.982m

BILANT TERITORIAL

PARCELA INTREAGA		
EXISTENT		
	SUPRAFATA	PROCENT
TEREN NEAMENAJAT	1598 mp	100 %
CONSTRUCTII	0 mp	0 %
CIRCULATII AUTO	0 mp	0 %
CIRCULATII PIETONALE/TERASA	0 mp	0 %
PROPOS		
	SUPRAFATA	PROCENT
CONSTRUCTII	279,11 mp	17,46%
CIRCULATII AUTO/PARCARI	300,00 mp	18,77%
CIRCULATII PIETONALE/TERASA	118,17 mp	7,39%
SPATIU VERDE PE SOL NATURAL	900,83 mp	56,37%
UTR - Liu		
EXISTENT		
	SUPRAFATA	PROCENT
TEREN NEAMENAJAT	797,48 mp	100 %
CONSTRUCTII	0 mp	0 %
CIRCULATII AUTO	0 mp	0 %
CIRCULATII PIETONALE/TERASA	0 mp	0 %
PROPOS		
	SUPRAFATA	PROCENT
CONSTRUCTII	279,11 mp	35,0%
CIRCULATII AUTO/PARCARI	0 mp	0 %
CIRCULATII PIETONALE/TERASA	97,01 mp	12,16 %
SPATIU VERDE PE SOL NATURAL	421,36 mp	52,84 %

Steren = 1598,00 mp

Sconstruita existenta = -
P.O.T. existent = -
C.U.T. existent = -
Regim de inaltime existent = -

Sconstruita propusa = 279,11 mp
Sdef. supraterrana propusa = 717,50 mp
Sutila estimata = 560,00 mp

P.O.T. propus = 17,46%
C.U.T. propus = 0,90
Calculul CUT s-a raportat la UTR: Liu, S=797,48

P.O.T. maxim = 35,00%
C.U.T. maxim = 0,90

Regim de inaltime propus
corp C1: S+P+E+ER
corp C2: S+P+1E

Hcornisati/c = 7m
Hmax = 10m

Numar parcaje propuse: - 4 parcarii la sol

S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.

Beneficiar: ELEMARY SRL
B-dul. Nicolae Titulescu, nr.43, ap.32, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Obiectiv: ELABORARE PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE EXTERIOARA

Amplasament: Aleea Mestecenilor, nr.10, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. proiect: 49/2/2020
Faza: PUD
Planşa nr.: A05

Sef proiect: arh. Adina SCHMIDT
Proiectat: arh. Mihai SCHMIDT
Desenat: arh. Andrada Iulia Neag

Scara: 1:500
Data: 15.04.2022

Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE

atelier SCHMIDT
CLUJ-ROMANIA

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L. și nu poate fi preluat, transmis sau reprodus integral sau parțial fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă cu scopul pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila societății în original, de culoare albastru. © SCHMIDT ARHITECTURA

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială
aleea Mestecenilor nr. 10**
Nr. 46069/21.01.2022
(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** : S.C. ELEMARY S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCHMIDT ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 608639/27.10.2021

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 – aleea Mestecenilor nr. 10

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

- **Certificat de urbanism nr. 816/16.03.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 201/29.12.2021**

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. 608639/27.10.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.05.2020

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\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 24.06.2021

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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 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 :

- Chiorean Alexandru –
- Bara Gheorghe –
- Almășan Maria –
- Asociația de Proprietari – aleea Mestecenilor nr. 8, bl. F IX
- Trif Ionuț – str.
- Trif Laurean– st
- Trif Bogdan – s
- Crăpățurean Marcela –
- Crișan Adina -
- Stirban Alin –
- Tarcea Nicolae –
- Ruja Nicolae și Ruja Cristian –

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. Mihai Schmidt.

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**

