

35/5.12.2022

1-13 pag.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu-
Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu - Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C;

Reținând Referatul de aprobare nr. 878837/1/21.11.2022. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 878909/433/21.11.2022. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Detaliu - Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C, beneficiari: GUȘETU NICOLAE-GABRIEL și GUȘETU MANUELA-MONICA pe o parcelă proprietate privată cad. 343258;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 233 din 28.10.2022, 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 două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C, beneficiari: GUȘETU NICOLAE-GABRIEL și GUȘETU MANUELA-MONICA, pe o parcelă proprietate privată cad. 343258.

Prin P.U.D. se studiază imobilul cu nr. Cad. 343258 și se propune construirea a două locuințe unifamiliale (corp C1 și corp C2) cu regim de înălțime S+P+E, dispuse în regim de construire izolat.

- retragerea față de limita laterală vestică: minim 3 m pentru corpul C1 și 6 m pentru corpul C2;
- retragerea față de limita posterioară: minim 38m;
- distanța dintre corpurile propuse : 19 m;
- accesul auto și pietonal: un acces auto și un acces pietonal din Aleea Bucura și un acces pietonal din strada Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. aferent UTR Liu;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

1) Suprafața de teren (12mp) necesară reamplasării punctului gospodăresc existent pe Aleea Bucura, va fi dezmembrată din parcela inițială și transferată în domeniul public cu titlu gratuit (cf. *Propunerii din planșa pl.3 Reglementări urbanistice*).

2) Se va reloca punctul gospodăresc pe noua locație.

3) Se vor reloca cele două locuri de parcare cu abonament din zona accesului auto propus

4) Se va realiza și amenaja accesul propus pe parcelă, din Aleea Bucura.

Implementarea investiției va fi în două etape (etapa 1 – corp C1, etapa 2 – corp C2).

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
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Detaliu - Construire două locuințe unifamiliale S+P+E,
str. Donath nr. 224/B-224/C

Prin cererea nr. 848829/433/7.11.2022, GUȘETU NICOLAE-GABRIEL și GUȘETU MANUELA-MONICA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C.

Documentația a fost întocmită de S.C. AGORAWORKS S.R.L., arh. Dragoș Andrei Tonea, la comanda beneficiarilor: GUȘETU NICOLAE-GABRIEL și GUȘETU MANUELA-MONICA pe o parcelă proprietate privată cad. 343258.

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 2.270 mp este situată pe frontul nordic al străzii Donath la nr. 224/B- 224/C, la intersecția cu Aleea Bucura, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și nord-estică.

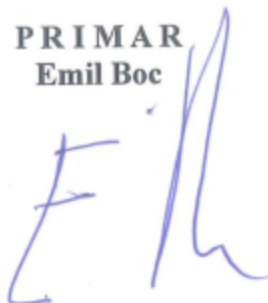
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Având în vedere că se propune construirea a două locuințe individuale în regim izolat, prin C.U. nr. 2397 din 3.08.2021 s-a solicitat elaborare P.U.D. Conform prevederilor art. 1 utilizări admise, alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care se va elabora P.U.D.

Prin P.U.D. se studiază imobilul cu nr. cad. 343258 și se propune construirea a două locuințe unifamiliale (corp C1 și corp C2), cu regim de înălțime S+P+E, dispuse în regim de construire izolat, 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.

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 de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D.- Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu -
Construire două locuințe unifamiliale S+P+E,
str. Donath nr. 224/B-224/C

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 878837/1/21.11.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 848829/433/7.11.2022, GUȘETU NICOLAE-GABRIEL și GUȘETU MANUELA-MONICA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C;

Documentația a fost întocmită de S.C. AGORAWORKS S.R.L., arh. Dragoș Andrei Tonea la comanda beneficiarilor: GUȘETU NICOLAE-GABRIEL și GUȘETU MANUELA-MONICA, pe o parcelă proprietate privată identificată cu nr. cad. 343258.

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 2.270 mp este situată pe frontul nordic al străzii Donath la nr. 224/B-224/C, la intersecție cu Aleea Bucura, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și nord-estică. Aleea Bucura, din care se face accesul pe parcelă este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1122.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Având în vedere că se propune construirea a două locuințe individuale în regim izolat, prin C.U. nr. 2397 din 3.08.2021 s-a solicitat elaborare P.U.D. Conform prevederilor art. 1 utilizări admise din R.L.U. „pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care se va elabora P.U.D.”

Prin P.U.D. se studiază imobilul cu nr. Cad. 343258 și se propune construirea a două locuințe unifamiliale (corp C1 și corp C2) cu regim de înălțime S+P+E, dispuse în regim de construire izolat.

- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 3 m pentru corpul C1 și 6 m pentru corpul C2;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 38m;
- *distanța dintre corpurile propuse :* 19m;
- *accesul auto și pietonal:* un acces auto și un acces pietonal din Aleea Bucura și un acces pietonal din strada Donath;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. aferent UTR Liu;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

1) Suprafața de teren (12mp) necesară reamplasării punctului gospodăresc existent de pe Aleea Bucura, va fi dezmembrată din parcela inițială și transferată în domeniul public cu titlu gratuit (cf. *Propunerii din planșa pl.3 Reglementări urbanistice*).

2) Se va reloca punctul gospodăresc pe noua locație.

3) Se vor reloca cele două locuri de parcare cu abonament din zona accesului auto propus

4) Se va realiza și amenaja accesul propus pe parcelă, din Aleea Bucura.

Implementarea investiției va fi în două etape (etapa 1 – corp C1, etapa 2 – corp C2).

Pentru documentația P.U.D. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 233 din 28.10.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul PUD, au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine, răspunzându-se obiecțiilor acestora. Documentația PUD supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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. 2397 din 03.08.2021, 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

.Direcția generală de urbanism

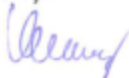
Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan


Consilier juridic. Luiza Gogozan

Red.1ex. Consilier arh. Carmen Coțofan



.Direcția Juridică

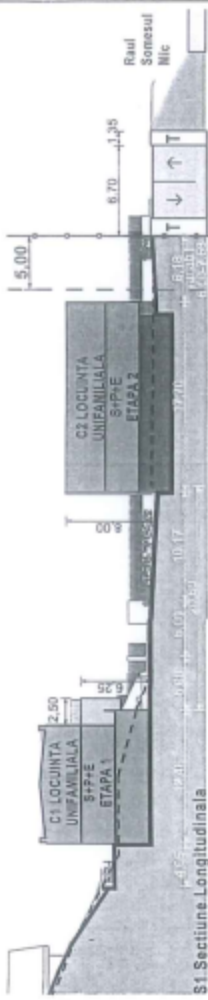
Director executiv Alina Rus



22.11.2022

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, AMENAJARI EXTERIOARE, MODERNIZARE IMPREJMIURE SI INFORMARE

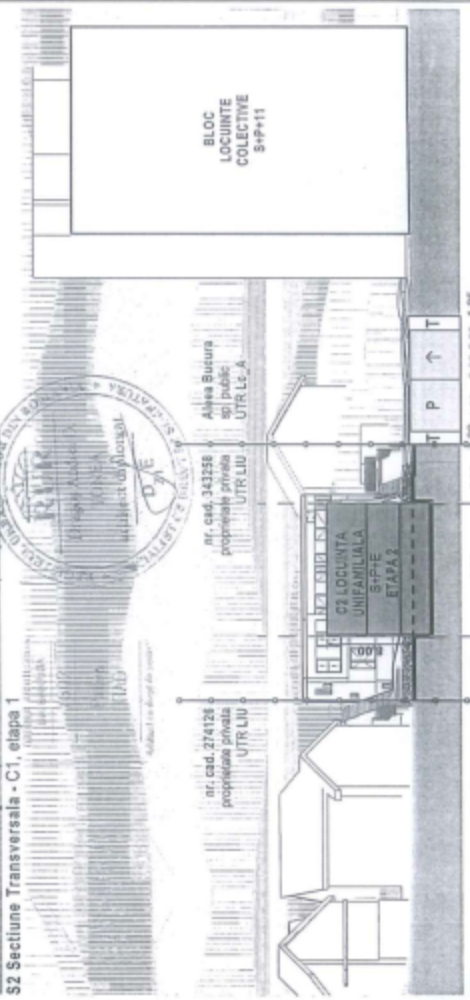
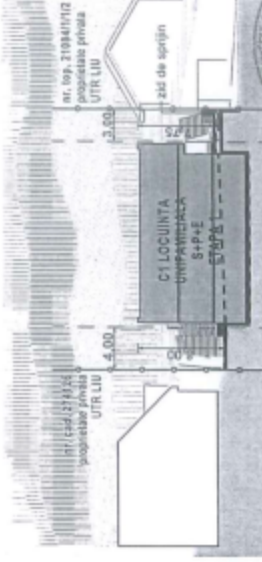
REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT TERITORIAL

EXISTENT		PROPIUS	
mp	%	mp	%
CONSTRUCII	0	0	402,83
PUNCT GOSPODARESC	0	0	6,53
CIRCULATI CAROSABIL	0	0	179
AUTO PARCARI	0	0	45
CIRCULATI PETAJONALE	0	0	285
SPATI VERZI	2270	100	1344,09
TEREN PROPRIU SPRE CEDARE CU TITLU GRATUIT PENTRU RELOCARE	0	0	12
AMNEX COLDESTARE GARAURI	0	0	12
TOTAL	2270	100	2270

suprafata teren CF 343238



INCADRAREA IN PUG:
 UTR Liu
 Indicatori estimati:
 POT max. = 35%
 POT estimat: 17,74%
 CUT max = 0,9
 CUT estimat: 0,48

CONSTRUCII PROPUSE:
 dimensiuni estimate:
 C2 - ETAPA 2
 LOCUINTA UNIFAMILIALA
 regim de inaltime: S+P+1E
 S.C. = 216 mp
 S.D. = 646 mp
 S.D. (CUT) = 442,75 mp

TEREN: Carte funciara nr. CF 343238
 Suprafata teren studiat = 2270 mp
 C1 - ETAPA 1
 LOCUINTA UNIFAMILIALA
 regim de inaltime: S+P+1E
 S.C. = 165,81 mp
 S.D. = 597,04 mp
 S.D. (CUT) = 442,75 mp

Observatii: - Intrebari, teren improjumat
 - Lungimea maxima a terenului = 110,00 m
 - Latimea maxima a terenului = 25,44 m
 - Salaria propus spre cedare pentru relocare puncti colectare deseuri = 12,00 mp

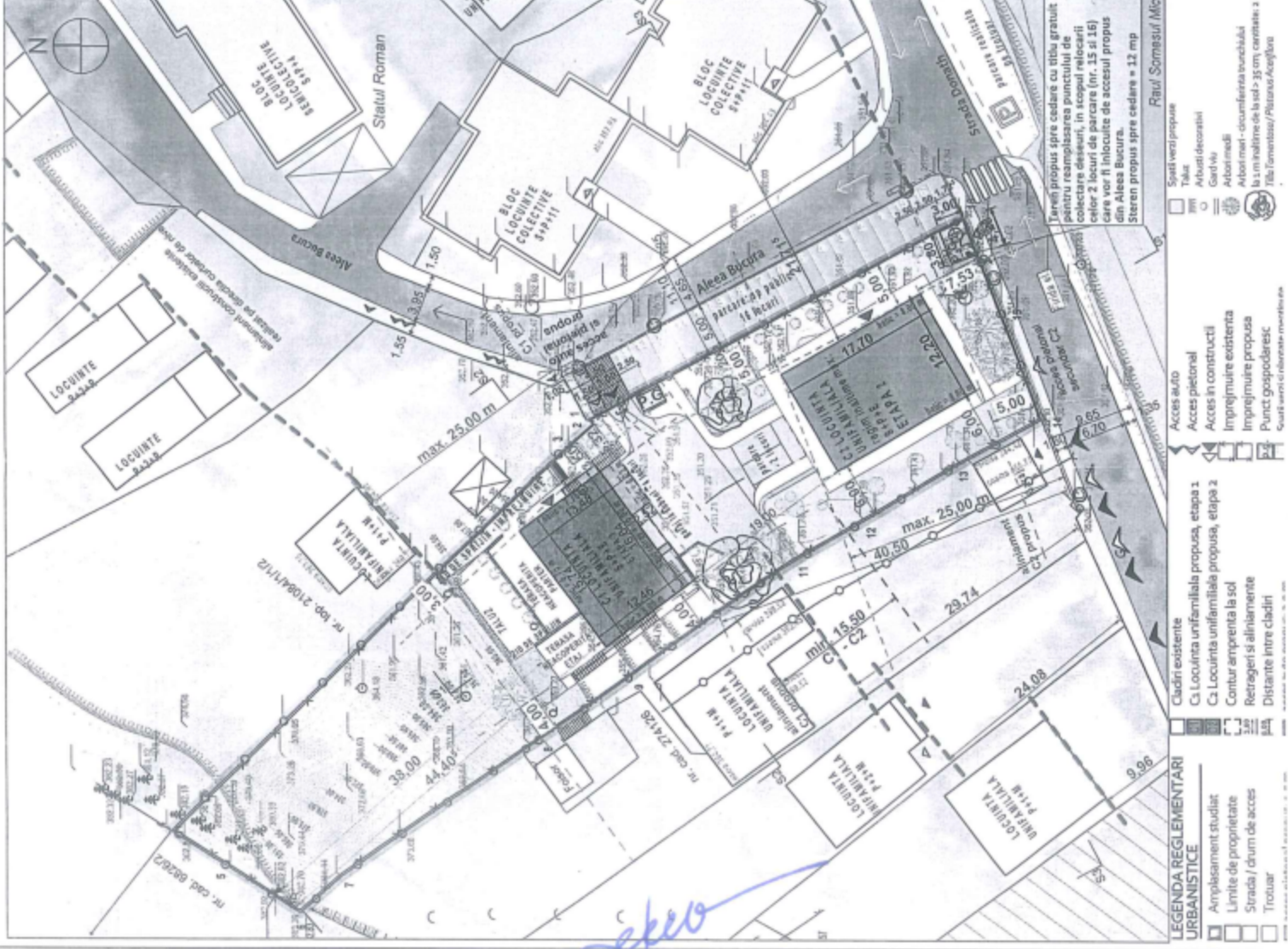
Referat nr. data:
Beneficiar: AGORAWORKS SRL
 str. Bisericii Ortodoxe nr.2
 Cluj-Napoca Jud. Cluj
 CUI 32200996

Proiectant general:
 AGORA
 coordonator urbanism: Arh. urb. Tonia Dragos

Scara: 1:500
Data: 14.04.2021

Pr.nr.: 13/2021
Faza: P.U.D.

Planşa: DECTI MENIATA DI IDRA MICTICE



Handwritten signature: Alex

LEGENDA REGLEMENTARI URBANISTICE

- Cladiri existente
- C1 Locuinta unifamiliala propusa, etapa 1
- C2 Locuinta unifamiliala propusa, etapa 2
- Imprejmuire existenta
- Imprejmuire propusa
- Punct gospodaresc
- Distanțe între cladiri
- Acces auto
- Acces pietonal
- Acces in constructii
- Limita de proprietate
- Strada / drum de acces
- Trociur

Scara: 1:500
Data: 14.04.2021



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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC
E.K.

Ca urmare a cererii adresate de Gușetu Nicolae-Gabriel cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 796670/433/04.01.2022, 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. 233 din 28.10.2022

pentru P.U.D. - construire două locuințe unifamiliale S+P+E, str. Donath nr. 224/B-224/C

generat de imobilul cu nr. cad. 343258;

Inițiator: Gușetu Nicolae-Gabriel;

Proiectant: S.C. AGORAWORKS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dragoș Andrei Tonea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 2.270 mp, situată pe frontul nordic al străzii Donath la nr. 224/B-224/C, la intersecție cu Aleea Bucura, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și nord-estică.

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

- *UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse 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. 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 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



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

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 imobilul cu nr. Cad. 343258 și se propune construirea a două locuințe unifamiliale (corp C1 și corp C2) cu regim de înălțime S+P+E, dispuse în regim de construire izolat.

- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 3 m pentru corpul C1 și 6 m pentru corpul C2;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 38 m;
- *distanța dintre corpurile propuse* : 19 m;
- *accesul auto și pietonal*: un acces auto și un acces pietonal din Aleea Bucura și un acces pietonal din strada Donath;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. aferent UTR Liu;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.10.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.
Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

- 1) Suprafața de teren (12mp) necesară reamplasării punctului gospodăresc existent de pe Aleea Bucura, va fi dezmembrată din parcela inițială și transferată în domeniul public cu titlu gratuit (*cf. Propunerii din planșa pl.3 Reglementări urbanistice*).
 - 2) Se va reloca punctul gospodăresc pe noua locație.
 - 3) Se vor reloca cele două locuri de parcare cu abonament din zona accesului auto propus
 - 4) Se va realiza și amenaja accesul propus pe parcelă, din Aleea Bucura.
- Implementarea investiției va fi în două etape (etapa 1 – corp C1, etapa 2 – corp C2).

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. 2397 din 3.08.2021. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca. Avizul arhitectului șef nr. 100 din 15.06.2022. își pierde valabilitatea odată cu emiterea noului aviz.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red., Șex. Arh. Carmen-Emilia Coțofan
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4508183 din 28.10.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.10.2022

P.U.D. - Construire două locuințe unifamiliale S+P+E
str. Donath nr. 224/B-224/C
Nr. 848829/07.11.2022
(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)
- **Inițiatori** : GUȘETU NICOLAE-GABRIEL și GUȘETU MANUELA-MONICA
- **Proiectant** : S.C. AGORAWORKS S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 8956/2022

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 două locuințe unifamiliale S+P+E – str. Donath nr. 224/B-224/C**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2397/03.08.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 233/28.10.2022**

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. 8956/2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.09.2021

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 13.04.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Ziua de Cluj din 13.09.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.04.2022 - 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 ordinii 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 13.04.2022 - ora 11

S-au expedit 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 :

- Kiss Antal – al
- fam. Petrina – s
- fam. Sucală – s

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 13.04.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 403379/23.03.2022, dl. Petrina Mircea cu domiciliul în st comunică următoarele obiecțiuni :

- PROPUNEREA NU RESPECTĂ REG. LIU PRIVIND
CONSTRUIREA ÎN ANĂNCIMEA DE 25 M DE LA
ALINIAMENT; IMOBILUL CĂMIN ETAPA 2 NU ARE
CLARIFICAT REGIMUL DE ÎNĂLȚIME; NUMĂRUL MADE
DE PARCĂRI PROPOSE NU E JUSTIFICAT PT. 2 CASE
UNI FAMILIALE.

Cu mulțumiri,

Data: 23.03.2022

Semnătura:



Terenul respective este situat conform PUG, în UTR Liu. Conform RLU, zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de un parcelar omogen și regulat. Propunerea prezentată de proprietarii terenului încalcă mai multe prevederi din prezentul regulament, având ca scop maximizarea în mod nejustificat a suprafețelor construite.

Astfel, deși la Secțiunea 2, Capitolul 1, Utilizări Admise, se permite pentru parcelele mai mari de 700 mp amplasarea a două locuințe unifamiliale individuale în regim izolat, prin elaborarea unui PUD, la Capitolul 4 se specifică clar că la elaborarea PUD se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament, privind utilizarea funcțională, amplasarea, etc.

Astfel ca cea mai grava incalcare a prevederilor prezentului regulament este cea referitoare la Capitolul 6, litera d), in care se specifica faptul ca toate constructiile de pe parcela in intelesul urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 de m.

Aceasta prevedere nu este conditionata in RLU de amplasarea caselor vecine si nici de modul de organizare pe parcela vecina, atat timp cat nu a fost stabilita o "regula a zonei". De altfel aceasta regula a zonei de a construi 2 imobile pe parcela, nu exista nici la parcelele din stanga si nici din dreapta amplasamentului. Aceasta conditie este aplicata general tuturor solicitarilor de PUD-uri, care doresc construirea a 2 imobile pe adancimea parcelei. Regula zonei poate fi identificata printr-un studiu urbanistic simplu, iar propunerea prezenta este departe de a respecta aceasta regula!

Alte observatii:

Pe plansa de PUD, imobilul C2 nu are specificat clar regimul de inaltime propus, proiectantul prezentand 2 variante. Dorim clarificarea, precum si explicatii privind dimensiunea exagerata a acestui imobil (peste 250 mp construiti pe nivel). Temerea legitima este ca acest imobil "unifamilial" va avea fie alta destinatie, fie va fi apartamentat in mai multe unitati.

De asemenea numarul mare de parcuri aferente imobilului C1 (2 in subsol si 4 afara, total 6!!! parcuri) conduce la aceeasi temere legitima ca si acest imobil "unifamilial" va avea fie alta destinatie, fie va fi apartamentat in mai multe unitati.

Accesul auto propus prin desfiintarea catorva parcuri aflate pe domeniul public pe strada Aleea Bucura, ar insemna realizarea unui front la o latura cu lungimea mai mare decat adancimea, lucru care nu este permis de prezentul regulament. Daca Serviciul Siguranta Circulatiei permite realizarea accesului pe acea latura, atunci pe latura opusa accesului se va lasa distanta minima de 6,00 m de la constructiile propuse, pana la limita de proprietate. Momentan aceasta distanta este propusa de 3,00m

Desi parcela este intr-un fel (partial) parcela de colt, nu este scutita de a respecta distanta de 6 m pana la limita posterioara. Astfel, la capitolul 6, paragraful "Pentru toate situatiile" litera a) regulamentul stabileste clar acest lucru.

In consecinta, nu putem fi de acord cu prezenta varianta de PUD deoarece incalca clar cateva din normele RLU, amintite mai sus.

Asteptam cu interes o noua varianta de amplasare, precum si ilustrarea clara atat 3D cat si planuri subsol, nivel, valoare absoluta cota 0,00, etc. a propunerii urbanistice.

In forma actuala beneficiarul, doreste o maximizare a suprafetelor construite, fara a tine cont de impactul care il va avea asupra vecinatatilor.

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;

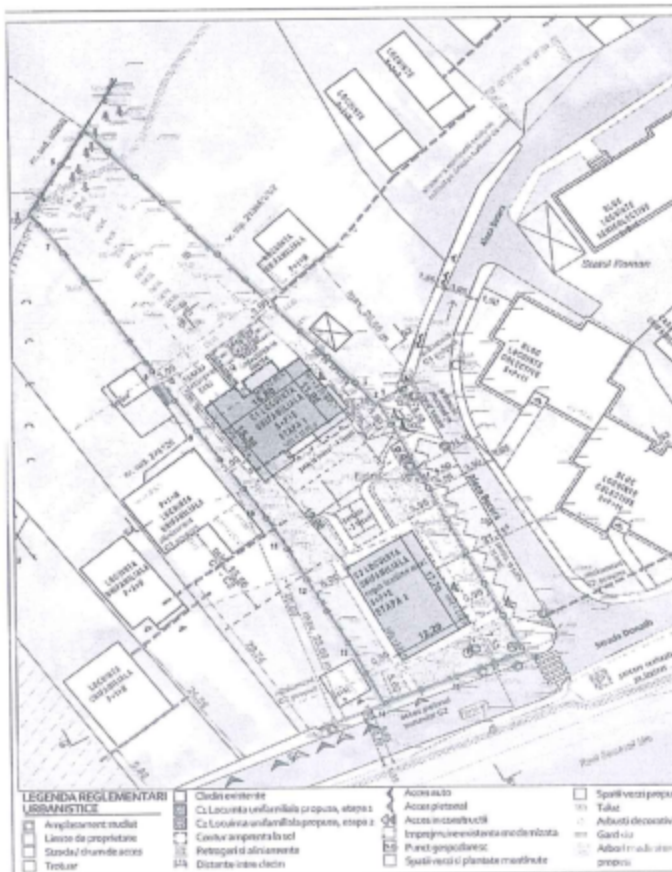
Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Petrina Mircea cu domiciliul în str. cu nr. 403379/23.03.2022, proiectantul lucrării precizează următoarele :

In urma parcurgerii acestora, si in vederea unei bune convletuiri, am cazut de comun acord, sa micoram corpul C2, cel de la strada Donath, sa-l retragem la 6m de la limita laterala Vest si sa stabilim regimul maxim de inaltime de S+P+E.

Corpul C1 nu se modifica, si nu sunt obiectiuni pe acesta.

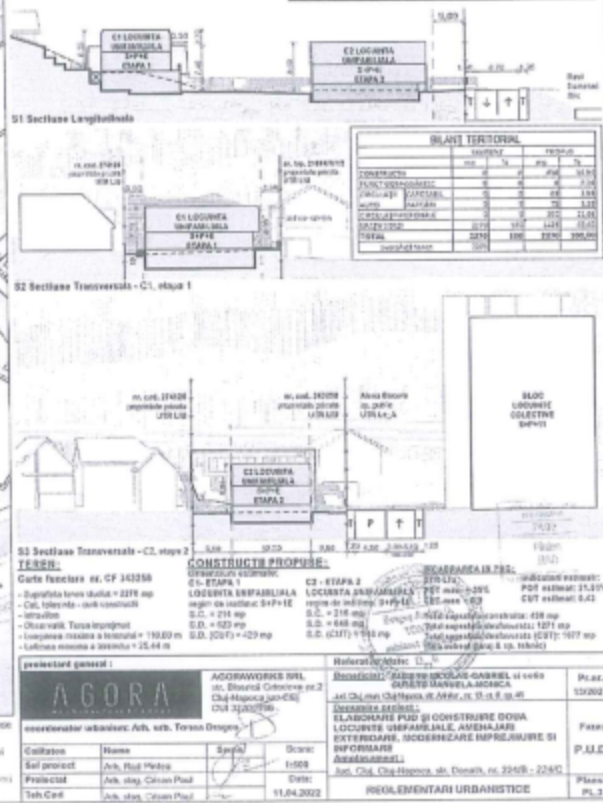
Anexam plansele cu modificarile realizate.

Data: 11.04.2022



ELABORARE PUIU SI CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, AMENAJARI EXTERIOARE, MODERNIZARE IMPREJMUIRE SI INFORMARE

REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA REGLEMENTARI URBANISTICE

Archi	Clădire existentă	Acces auto	Spatii verzi protejate
Archi	Clădire unifamilială propusă, etapă 1	Acces pietonal	Taluz
Archi	Clădire unifamilială propusă, etapă 2	Acces în construcții	Adăpost decorativ
Archi	Canal de scurgere la sol	Impediment în vederea amenajată	Grădini
Archi	Pietoni și amenajări	Spatii verzi și plantare amenajate	Adăposturi subterane
Archi	Distanțe între clădiri		

AGORA

AGORAWORKS SRL
str. Ștefan cel Mare nr. 2
Căminul nr. 100
060020

Coordonator: Arh. Rad Petrina
Proiectant: Arh. Dragos Andrei D. TONEA
Tehn. Conf. Arh. Dragos Andrei D. TONEA

11.04.2022

REGLEMENTARI URBANISTICE

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. 410873/433/28.03.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 443776/12.04.2022, 443805/12.04.2022 și 444044/12.04.2022, răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin e-mail în data de 12.04.2022

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

