

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Alexandru Graur nr. 6

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, str. Alexandru Graur nr. 6 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 580869/1/11.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 580991/433/11.07.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Alexandru Graur nr. 6, beneficiari: Torgie Teodor și Torgie Anica;

Reținând Avizul Arhitectului Șef nr. 76 din 4.03.2024, 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 de Detaliu - Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Alexandru Graur nr. 6, beneficiari: Torgie Teodor și Torgie Anica, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 346651.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 6 m pentru locuință, pe limita de proprietate garajul;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* variabilă, dar nu mai puțin de 3 m;
- *retragerea față de limita laterală estică:* 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* minim 12 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Alexandru Graur;
- *staționarea vehiculelor (auto):* în interiorul parcelei, două locuri de parcare dispuse în spațiu specializat (garaj), necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În vederea facilitării accesului la parcela studiată, suprafața de teren necesară lărgirii străzii Alexandru Graur (în zona de curbură) va fi dezmembrată din imobilul cu nr. cad. 346269 și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcela reglementată prin P.U.D.

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 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 URBALE

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 **TORGIE TEODOR** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, , înregistrată sub nr. 934501/433 din 15.11.2023, 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. 76 din 4.03.2024

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Alexandru Graur nr. 6**

generat de imobilul cu nr. cad. 346651;

Inițiator: **TORGIE TEODOR** și **TORGIE ANICA**;

Proiectant: **S.C. MMVV-A DESIGN OFFICE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alexandru-Ioan Buta

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1327 mp, accesibilă din strada Alexandru Graur, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și estică, parcelă liberă de construcții în partea vestică și culoarul pâraului Becaș în partea sudică.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderent în U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban și parțial în U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Propunerea de construire se realizează strict pe suprafața de teren încadrată în U.T.R. Liu.

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

-funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică;

-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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. 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 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.



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

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: minim 6m pentru locuință, pe limita de proprietate garajul;
- *retragerea față de limita laterală vestică*: variabilă, dar nu mai puțin de 3m;
- *retragerea față de limita laterală estică*: 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: minim 12 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Alexandru Graur;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare dispuse în spațiu specializat (garaj), necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În vederea facilitării accesului la parcela studiată, suprafața de teren necesară lărgirii străzii Alexandru Graur (în zona de curbură), va fi dezmembrată din imobilul cu nr. Cad. 346269 și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcela reglementată prin PUD.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.02.2024 și a verificării completărilor depuse sub nr. 297594/433 din 26.02.2024, 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. 1492 din 14.06.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

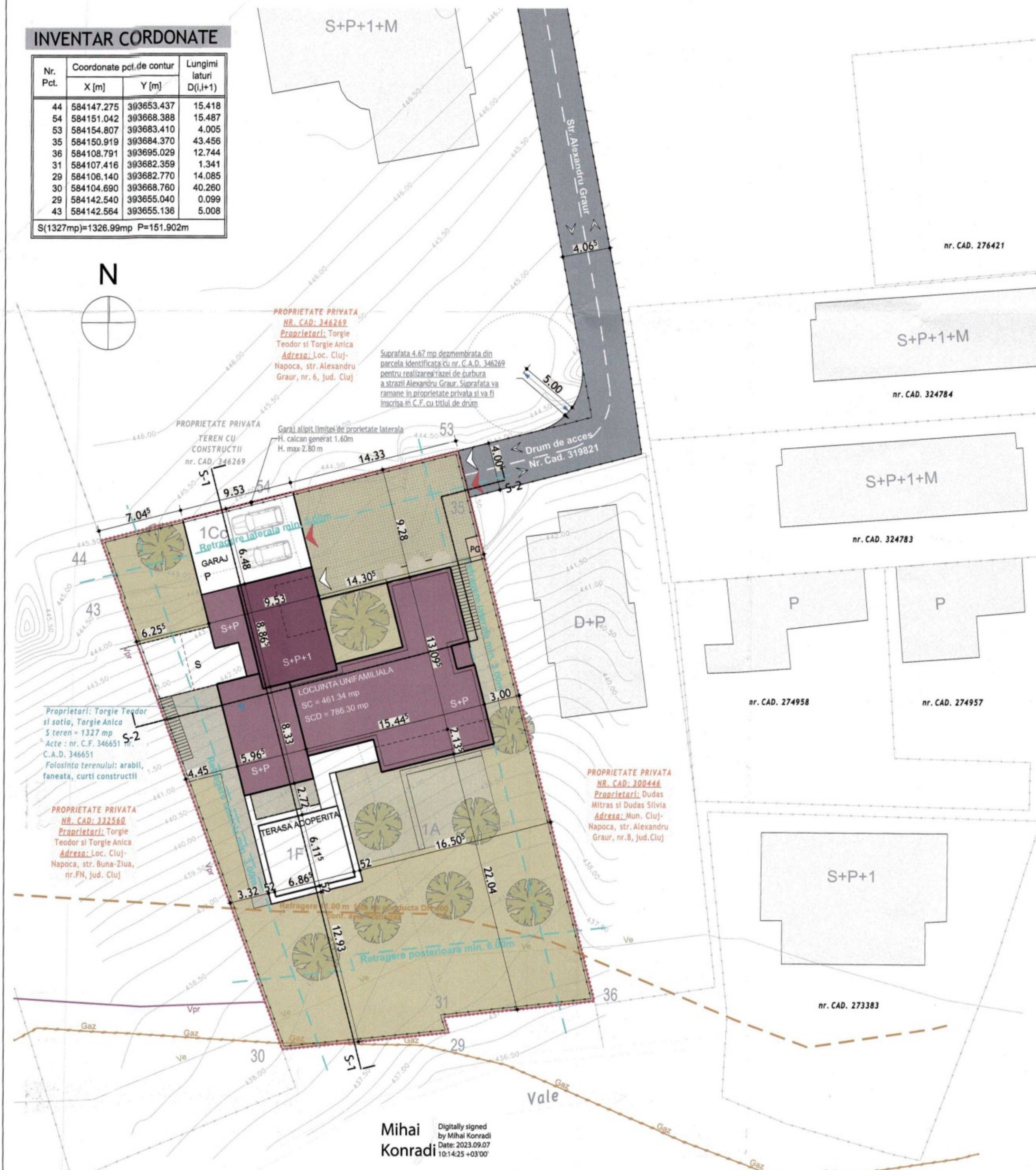
Red., 3ex., cons. Diana Mădălina Șos

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

INVENTAR CORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterali D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
44	584147.275	393653.437	15.418
54	584151.042	393668.388	15.487
53	584154.807	393683.410	4.005
35	584150.919	393684.370	43.456
36	584108.791	393695.029	12.744
31	584107.416	393682.359	1.341
29	584106.140	393682.770	14.085
30	584104.690	393668.760	40.260
29	584142.540	393655.040	0.099
43	584142.564	393655.136	5.008

S(1327mp)=1326.99mp P=151.902m



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE
 Amplasament: Loc. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur, nr. 6, jud. Cluj
 Beneficiar: Torgie Teodor si sotia, Torgie Anica
 nr. C.A.D. 346651 nr. C.F. 346651
 Conform PUG Municipiul Cluj-Napoca:
 Liu: Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
 Partial Ve: Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
 POT max = 35%
 CUT max = 0.9

LEGENDA

- limita de proprietate - amplasament studiat
- imprejmuire propusa
- limite de proprietate parcele vecine
- retrageri fata de limitele de proprietate - conform PUG aprobat
- conducta transgaz
- constructie propusa S+P+1
- punct gospodaresc
- circulatii auto publice
- constructii existente pe parcelele vecine
- circulatii pietonale
- circulatii auto - dale carosabile inerbertate
- senzori de circulatie auto
- acces pietonal propus
- acces auto propus

INDICI URBANISTICI

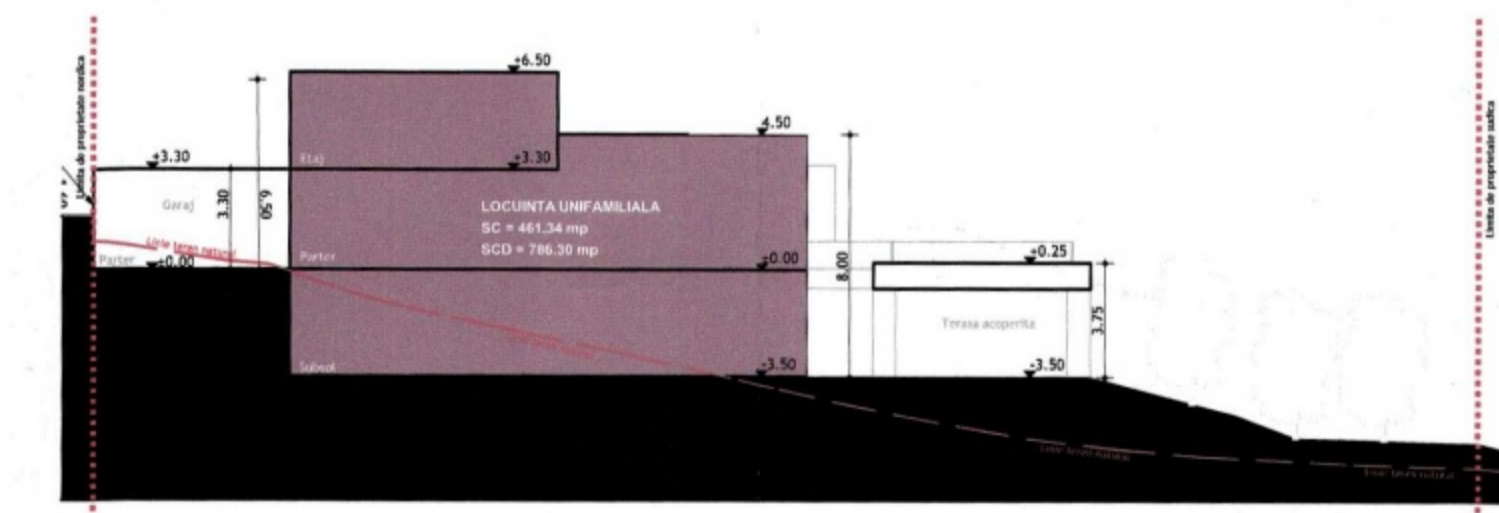
STEREN DIN ACTE	1327 mp
Din care:	
STEREN LIU	1202.46 mp
STEREN VA	124.53 mp
SCONSTRUITA PROPUSA TOTALA - protectia la sol	461.34 mp
SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA (pt calcul CUT)	786.30 mp
P.O.T.-PROPIUS	34.77 %
C.U.T.-PROPIUS	0.65
SUTILIA TOTALA PROPUSA	488.70 mp
REGIM DE INALTIME PROPIUS	S+P+1
NR.PARCARI- 2 locuri	2
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
CLASA DE IMPORTANTA	III
Grad de rezistenta la foc - II / Zona seismica de calcul F	
H. max. (parter + etaj) = +6.50 m (atic) de la CTA 0.00	
H. (subsol + parter) = +8.00 m (atic) de la CTA -3.55	

BILANT TERITORIAL

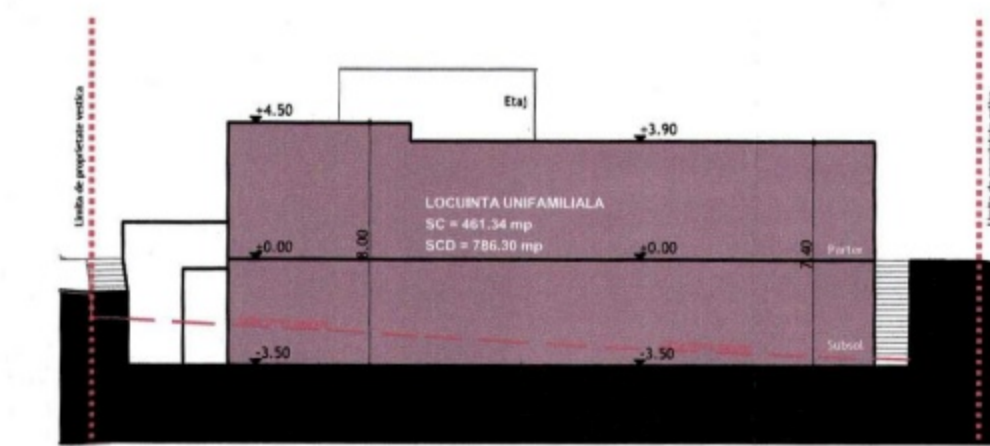
	mp	%
STEREN CONSTRUIT DIN ACTE	1327 mp	100.00
Din care:		
STEREN LIU	1202.46 mp	
STEREN VA	124.53 mp	
SCONSTRUITA PROPUSA	461.34 mp	34.77 %
SCIRCULATII PIETONALE+TERASE EXTERIOARE	173.80 mp	13.10 %
SPLATFORMA CIRCULATII AUTO/PARCARI	125.05 mp	9.42 %
SPLATFORMA GUNOI	2.50 mp	0.19 %
SSPATIU VERDE EXISTENT (INCLUDE SI IMPREJMUIREA)	564.31 mp	42.53 %

Breviar de calcul indici POT si CUT:
 suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) x 100 = 461.34 mp x 100 = **34.77 %**
 suprafata parcelei/terenului = 1327 mp
 suprafata construita desfasurata a tuturor planseelor = 786.30 mp
 suprafata parcelei UTR Liu = 1202.46 mp = **0.65**

HCL nr. 556 din 22 iulie 2024
 JUDEȚUL CLUJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
 Nr. 76 din 6.03.2024
 Arhitect șef



Sectione 1-1



Sectione 2-2

Mihai Konrad
 Digitally signed by Mihai Konrad
 Date: 2023.09.07 10:14:25 +03'00'



mmv-a design office srl
 Adresa: Str. Ios Kanku nr. 20, ap. 4
 Cluj-Napoca, Jud. Cluj
 C.F. 45571619
 Nr. Inregistrare: 212/537/2022
 E.U.D. RO2018/112/537/2022
 Baza: RO2018/RO2018/112/537/2022
 Banca Transilvania

DENUMIRE INVESTITIE

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE

ADRESA INVESTITIEI

Loc. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur, nr. 6, jud. Cluj

BENEFICIAR

Torgie Teodor si sotia, Torgie Anica
 Mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur nr. 6

ECHIPA DE PROIECTARE

arh. urb. Alexandru Ioan Buta
 arh. Tiberiu-Vlad Bucur

DESENAT

arh. urb. Alexandru Ioan Buta
 arh. Tiberiu-Vlad Bucur

SEF PROIECT

arh. urb. Alexandru Ioan Buta
 Proiect nr. 29/2023

Faza: P.U.D.

Scara: 1:250

Data: Octombrie 2023

Plansa nr. 03A

Plan reglementari urbanistice

P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E
str. Alexandru Graur nr. 6
Nr. 405927/10.04.2024
(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** : TORGIE TEODOR și TORGIE ANICA
- **Proiectant** : S.C. MMVV-A DESIGN OFFICE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 934501/15.11.2023

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 – str. Alexandru Graur nr. 6

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

- **Certificat de urbanism nr. 1492/14.06.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 76/04.03.2024**

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. 934501/15.11.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.11.2023

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 13.02.2024

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 publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 20.11.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.02.2024 - ora 14

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 13.02.2024 - ora 14

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 :

- Dudaș Mitras și Dudaș Silvia –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 13.02.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor au fost prezenți proiectanții – arh. Alexandru Buta și Tiberiu Bucur.

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

